Die
allgemeine Bau-Ordnung
für das Großherzogthum Hessen.

Erster Theil.

Erläuterung des Gesetzes vom 30. April 1881 nach Anleitung der Motive des von der Regierung den Ständen vorgelegten Gesetz-Entwurfes und der darüber geflogenen landständischen Verhandlungen, nebst einer **Einleitung** über die Entwickelung der Baugesetzgebung des Großherzogthums und einem ausführlichen **Sachregister**

von

Friedrich Pfaff.
Rechtsanwalt zu Darmstadt.

In einem Anhang sind mitgetheilt:

I. **die Ausführungs-Verordnung zur allgemeinen Bau-Ordnung,**
II. **die auf die Stadterweiterung von Mainz sich beziehenden Gesetze.**

Zweite Auflage.

Mainz,
Verlag von J. Diemer.
1892.

Vorwort.

Bei einem in das praktische Leben so tief eingreifenden, für einen so großen Interessenten-Kreis wichtigen, und in verschiedenen von ihm behandelten Materien seine Schwierigkeiten darbietenden Gesetz, wie die kürzlich bei uns in Kraft getretene allgemeine Bauordnung, bedarf wohl eine Arbeit, wie die vorliegende, keiner besonderen Rechtfertigung. Zwar verfolgt bereits die zu dem Gesetz erlassene Ausführungs-Verordnung vom 1. Februar 1882 den Zweck, das Gesetz zu erläutern. Da dieselbe aber hierbei mehr eine Instruktion der Behörden, insbesondere der Verwaltungs- und Baubehörden, im Auge hat, als eine allgemeinere Belehrung, und außerdem jenen Zweck, wie es scheint, nur nebenbei verfolgt, und das Hauptgewicht auf die zu dem Gesetz zu erlassenden Ausführungs-Bestimmungen legt, so mußte dieser, von demjenigen des Verfassers wesentlich verschiedene, Standpunct nothwendiger Weise auch zu einem anderen Resultate führen, und dürfte daher die gegenwärtige Arbeit durch jene Verordnung nicht überflüssig geworden sein.

Als eine seiner Hauptaufgaben hat es der Verfasser angesehen, die umfangreichen und mit großer Sorgfalt ausgearbeiteten Motive des von der Regierung verfaßten, der landständischen Berathung zu Grunde liegenden, Gesetz-Entwurfes möglichst vollständig wiederzugeben, und zum Gemeingut zu machen, da dieselben die Hauptquelle für die zu ermittelnde und darzustellende „Absicht des Gesetzes“ bilden. Dieselben konnten jedoch nicht überall verbotenus und in extenso mitgetheilt werden, theils im Interesse der dem Buche zu gebenden

Kürze, theils wegen der Aenderungen, welche der Gesetz-Entwurf durch die landständische Beschlußfassung an vielen Orten erfahren hat, wozu dann das in den Motiven Gesagte nicht mehr paßt.

Aus den landständischen Commissions-Berichten und Plenar-Berathungen über den Gesetzes-Entwurf — welche in den verschiedenen Bänden der Kammerverhandlungen des XXIII. Landtags zerstreut sind, vereinigt aber, mit Zurechnung des Gesetz-Entwurfes und seiner Motive, einen ungefähr 4½ cm. starken Octavband ausmachen, — glaubt der Verfasser das Wichtigste, zur Erläuterung des Gesetzes Nothwendige (die Quintessenz) herausgezogen zu haben. Wem das Mitgetheilte nicht genügt, der kann sich durch Nachschlagen der angezogenen Stellen der Verhandlungen die weiter nöthige Belehrung verschaffen.

Die vorausgeschickte historische Einleitung wird demjenigen, der sich über die Entwickelung unserer Baugesetzgebung und ihren Zusammenhang mit der sonstigen Gesetzgebung zu orientiren wünscht, eine willkommene Beigabe sein. Sie mag zugleich als ein Beleg dafür dienen, daß sich erstere naturgemäß und allmälig, dem Bedürfniß entsprechend, weiter gebildet hat, ein Gang, den eigentlich jede besonnene Gesetzgebung nehmen sollte, der aber heutzutage in unserer, an Gesetzen so productiven, Zeit vielfach vernachlässigt zu werden pflegt, indem man, anstatt an das Bestehende sich anzuschließen, die Verhältnisse auf den Kopf stellt, gewagte Experimente macht, und, nachdem man reichlich Schaden gestiftet hat, schließlich zum Rückzug genöthigt ist.

Zu den vielfach übertriebenen Erwartungen, welche man an das Zustandekommen dieser neuen Bauordnung geknüpft haben mag, wird voraussichtlich auch diejenige gehören, welche man in Betreff der Unificirung und Codificirung aller baurechtlichen Bestimmungen hegen zu dürfen glaubte. Denn es werden keine 10 Jahre vergehen, und wir werden neben der allgemeinen Bau-Ordnung und ihrer Ausführungs-Verordnung eine Reihe von Local-Bau-Ordnungen und Local-Statuten, Local-Polizei-Reglements, Ministerial-Ausschreiben, Regulativen, Instructionen 2c. besitzen, welche einen Zustand hervorrufen werden, der demjenigen nicht unähnlich sein wird, wie er vor der

a. B.=O. war, nicht weniger vielgestaltig und zerstreutliegend wie dieser. Das liegt aber in der Natur der Verhältnisse, und ist nicht zu ändern; die Gesetzgebung kann nicht stillstehen, sondern bedarf der fortwährenden Ausbildung, und was die geträumte Einheit betrifft, so gibt im vorliegenden Fall das Gesetz selbst durch die von ihm vertretene Ansicht, daß es unthunlich ist, in Bausachen in den verschiedenen Gegenden des Landes Alles in der nämlichen Weise zu regeln, zu einer solchen Vielgestaltigkeit die berechtigte Handhabe.

Daß im Anhang I die oben erwähnte Ausführungs=Verordnung ihrem ganzen Umfang nach abgedruckt wurde, rechtfertigt sich durch die Erwägung, daß die von der Regierung zu dem Gesetz gegebenen Erläuterungen und die von ihr zu dessen Ausführung ertheilten technischen Vorschriften von Jedem, der dieses Buch erwirbt, zu den wesentlichsten Bestandtheilen desjenigen Materials werden gerechnet werden, dessen Mittheilung er in demselben erwartet und mit Recht erwarten darf, und daß man es sachgemäßer hielt, diese Erwartung durch den Abdruck der Verordnung selbst zu rechtfertigen, als den Inhalt derselben an den zugehörigen Stellen des Gesetzes auszugsweise und aus dem Zusammenhang gerissen mitzutheilen, wodurch die Uebersichtlichkeit des Gesetzes sehr beeinträchtigt worden wäre, zumal wenn man dann ein solches Verfahren, der Consequenz halber, auch auf die in der Verordnung enthaltenen, sehr ausführlichen technischen Vorschriften ausgedehnt hätte. Für die Mittheilung der beiden auf die Stadterweiterung von Mainz sich beziehenden Gesetze in Anhang II spricht, neben dem Umstande, daß diese Specialgesetze den entsprechenden Bestimmungen der a. B.=O. vielfach zum Muster gedient haben und in den Motiven des Gesetz=Entwurfes zum öfteren angezogen werden, außerdem, daß dieselben im Gesetz ausdrücklich als noch fortdauernd zu Recht bestehend anerkannt werden, und daß Mainz die bevölkertste Stadt des Großherzogthums ist, von der zu hoffen steht, daß sie in Folge jener Stadt=Erweiterung und ihrer so vortheilhaften natürlichen Lage, sowie mit Hülfe der neuerdings daselbst zur Hebung des Verkehrs und zur Förderung der Handelsinteressen in Angriff genommenen großartigen Anstalten bald

wieder jene Blüthe erreicht haben werde, durch welche sie sich ehedem zu den Zeiten der alten Reichsverfassung auszeichnete, und die ihr damals den Beinamen „das goldene“ eintrug, und daß sie alsdann wieder mit den ersten Groß-Städten Deutschlands zu wetteifern im Stande sei.

Das am Schlusse beigefügte Sachregister wird das Nachschlagen über einzelne Gegenstände erleichtern und zur Vermehrung der Brauchbarkeit des Buches dienen.

Darmstadt, Ende Februar 1883.

Der Verfasser.

Vorrede zur zweiten Auflage.

Diese zweite Auflage ist im Wesentlichen ein Wiederabdruck der ersten (1883) in demselben Verlag erschienenen, mit möglichster Beseitigung der darin enthaltenen Druckfehler. Zugleich wurde auf dem Titel des Werkes dasselbe als „Erster Theil“ bezeichnet, behufs seiner Unterscheidung von einem inzwischen erschienenen Nachtrags-werk des Verfassers, welches den Titel führt:

„Die allgemeine Bauordnung für das Großh. Hessen. **Zweiter Theil**, die **Gesetzes-** und **Verordnungs-Novellen** nebst Einleitung und Erläuterungen, die **Ministerialausschreiben** und die hauptsächlichsten neuen **Lokal-Baustatuten** und **Lokal-Baupolizei-Reglements** enthaltend pp. Mainz 1890. Verlag von J. Diemer.“

Das Vorhandensein dieses zweiten Theils überhob den Verfasser der Nothwendigkeit, die inzwischen eingetretenen Veränderungen in der Gesetzgebung in dieser neuen Auflage des ersten Theiles oder des Hauptwerkes an geeigneter Stelle zu wahren, abgesehen davon, daß dies eine zeitraubende Überarbeitung des Ganzen mit sich gebracht hätte, wozu es dem Verfasser gegenwärtig an der nöthigen Muße fehlt, während das Bedürfniß ein rasches Erscheinen dieser neuen Auflage nöthig machte.

Darmstadt, im März 1892.

Der Verfasser.

Vorwort zur zweiten Auflage.

Inhaltsanzeige.

Einleitung. Seite.

I. Rückblick auf die frühere Gesetzgebung (§ 1—5.) . . . . . 1—9

II. Die neue Gesetzgebung, ihre Vorbereitung und Verwirklichung (§ 6—10.) . . . . 9—20

Gesetz, die allgemeine Bauordnung betr.

Erster Titel. Von der Bauberechtigung und den Bauvorschriften im Allgemeinen (Art. 1—3.) . . . . . 23—27

Zweiter Titel. Von der Anlage der Orte und der Ortsstraßen.

Erster Abschnitt. Von den Straßen und Baufluchtlinien (Art. 4—18.) . . . . 27—52

Zweiter Abschnitt. Von der Herstellung der Ortsstraßen (Art. 19—22.) . . . . 52—63

Dritter Titel. Von den für einzelne Bauten maßgebenden polizeilichen Bestimmungen.

Erster Abschnitt. Allgemeine Bestimmungen (Art. 23—28.) . 63—66

Zweiter Abschnitt. Von der Stellung und Lage der Bauten und ihrem Verhältniß zu den Straßen und benachbarten Gebäuden und Grundstücken (Art. 29—39.) . . . . 67—88

Dritter Abschnitt. Von der Construction der Bauten (Art. 40—61.) . . . . 88—111

Vierter Titel. Von der Zuständigkeit der Behörden und dem Verfahren in Bausachen (Art. 62—82.) . 111—133

Anhang.

I. Die Verordnung vom 1. Februar 1882, die Ausführung der allgemeinen Bauordnung vom 30. April 1881 betr. . . . . 134—187

II. Die beiden Gesetze, die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz betr. . . . . 188—196

Sach-Register . . . . 197—208

Erklärung
der hauptsächlichsten Abkürzungen.

A. und Art. = Artikel.
A.-B. = Ausschuß-Bericht.*)
A. B.-O. = Allgemeine Bauordnung.
al. = alinea.
Abs. = Absatz.
A.-V.-O. = Ausführungs-Verordnung.
B.-O. = Bauordnung; B.-OO. = Bauordnungen.
Beil. = Beilage.
D. St.-G.-B. = Deutsches Strafgesetzbuch.
Ges. = Gesetz.
G.-E. = Gesetz-Entwurf.
Instr. = Instruction.
Kr. = Kammer.
K.-O. = Kreisordnung.
L.-G.-O. = Landgemeinde-Ordnung.
Minist. d. J. = Ministerium des Innern.
Minist. d. J. u. d. J. = Ministerium des Innern und der Justiz.
Mot. = Motive.
P.-St.-G.-B. = Polizeistrafgesetzbuch.
Prot. = Protokoll.*)
Regul. = Regulativ.
St.-O. = Städte-Ordnung.
V.-O. = Verordnung; V.-OO. = Verordnungen.

*) Wenn nicht das Gegentheil aus dem Zusammenhang hervorgeht, ist unter A. B. immer der der II. Kr. und unter Prot. ebenfalls dasjenige der II. Kr. zu verstehen.

Einleitung.

I. Rückblick auf die frühere Gesetzgebung.

§. 1.

Vorbemerkung.

Ein jedes neue Gesetzgebungs-Werk kann nur dann in seiner fortschrittlichen Bedeutung genügend gewürdigt und sehr häufig in seinen einzelnen Bestimmungen nur dann richtig verstanden werden, wenn man sich den Rechtszustand vergegenwärtigt, wie er vorher gewesen ist. Es empfiehlt sich daher, in dieser Einleitung vor allen Dingen einen Rückblick auf unsere frühere Particulargesetzgebung in Bausachen zu werfen, soweit sie sich auf demjenigen Gebiete bewegt, worüber sich unsere neue allgemeine Bauordnung erstreckt, d. h. mit Weglassung aller auf das öffentliche (Staats-, Kirchen-, Gemeinde- und fiscalisches) Bauwesen sich beziehenden Special-vorschriften. Dabei genügt es für unseren Zweck, was die ältere Zeit betrifft, die in den althessischen Landestheilen bestanden habenden Vorschriften allein ins Auge zu fassen, und nebenbei nur die für Rheinhessen maßgebend gewesenen französischen Bestimmungen zu berücksichtigen, weil unsere neuere und neueste Bau-Gesetzgebung sich vornehmlich an die ältere Gesetzgebung dieser Landestheile anschließt, und die dem Umfang dieses Buches zu steckenden Grenzen ein Mehreres verbieten. — Da gelegentlich der Emanirung unseres Polizeistrafgesetzbuchs eine Hauptrevision aller bestehenden Bauvorschriften, soweit die Polizei sich dafür zu interessiren hat, vorgenommen wurde, so erscheint es zweckmäßig, von da an einen neuen Zeitabschnitt zu datiren, und diesen historischen Rückblick in die Zeit vor und nach diesem Zeitpunkt einzutheilen, wobei, was die Darstellung jenes älteren Zeitraums betrifft, noch die Bemerkung vorauszuschicken ist, daß bei der Unvollständigkeit unserer Sammlungen älterer Verordnungen, auch an Orten, wo das Gegentheil zu vermuthen wäre, es leicht der Fall sein könnte, daß eine oder die andere ältere Verordnung übersehen worden wäre.

§. 2.

A. Die Zeit bis zum Polizeistrafgesetzbuch vom 30. October 1855.

Aus dieser Periode sind folgende Gesetze, Verordnungen, Ministerialausschreiben u. s. w. hervorzuheben:

I. Eine Verordnung vom 10. Juni 1673 befiehlt den Beamten, darauf zu sehen, nicht nur, daß die Wohnhäuser und Gebäude forthin in einem guten Esse erhalten, oder da sie mit der Zeit in Abgang gerathen sollten, möglichen Dingen nach reparirt werden, sondern auch, daß die vorhin verfallenen und ruinirten Privathäuser und Plätze von deren Inhabern in gewisser Zeit wiederum verbaut und in

vorigen Stand gesetzt werden. Im Fall der Unbemitteltheit der Besitzer sollen dergleichen Plätze anderen Baulustigen gegen Erlegung des Taxwerthes zugesprochen oder auch nach Gestalt der Umstände confiscirt werden. — Nach einer weiteren Verordnung vom 30. September 1690 soll ohne landesherrliche Concession keinem Unterthanen mehr erlaubt sein, „einige Gebäu abzubrechen, oder gar außerhalb Landes zu transferiren." — Beide Verordnungen, darauf abzweckend, Uebelständen zu steuern, welche als die traurigen Folgen der durch verheerende Kriege im Land eingetretenen Verarmung und Entvölkerung anzusehen sind, wurden ungefähr ein Jahrhundert später durch die Verordnung vom 1. März 1788 nochmals eingeschärft, eine Verordnung vom 3. Juli 1827 hob jedoch letztere Verordnung, sowie die ihr vorausgegangene vom 30. September 1690 auf.

II. Eine Verordnung vom 17. März 1712 schrieb die Einholung der Erlaubniß zu Neubauten in den Dörfern vor, und daß die Beamten dabei insbesondere darauf sehen sollten, ob derjenige, welcher zu bauen Willens, solches ohne seinen Ruin auszuführen im Stand, andernfalls die Unternahme des Baues schlechthin zu untersagen sei. Zur Vermeidung der aus den Sammelpatenten sich ergebenden Nachtheile und Belästigungen wurde diese Verordnung durch eine spätere vom 13. Mai 1782 nochmals in Erinnerung gebracht.

III. Nach einer Verordnung vom 2. December 1723 sollen zur Schonung des abnehmenden Holzvorrathes in den Wäldern neue Gebäude, wo nicht gänzlich, so doch im unteren Stockwerk aus Stein aufgeführt werden; ebenfalls durch die Verordnung vom 13. Mai 1782 eingeschärft.

IV. Die Feuerordnung vom 18. Juni 1767 enthält „zur Förderung eines feuerungefährlichen Bauwesens" Vorschriften wegen Nichteindeckung der Dächer mit Stroh oder Schindeln (in den Städten sollen dergleichen Dachbedeckungen niemals, in den Dörfern nur Unbemittelten erlaubt werden), ferner Vorschriften wegen solider Anlegung von Kaminen, Schornsteinbusen und sämmtlichen Feuerstätten, wegen Construction der Feuermauern, sowie die Vorschrift, daß künftig jedes neue Haus, ehe Feuer darin angemacht werde, von sachverständigen Maurern pflichtmäßig examinirt, und sämmtliche Häuser eines Orts alljährlich zweimal hinsichtlich ihrer gesetzlichen Beschaffenheit besichtigt werden sollen. Auch sollen künftighin die Häuser nicht mehr so wie dies bisher besonders in den Städten geschehen, in- und aneinandergehängt, vielmehr so viel thunlich Platz gelassen werden, damit man aller Orten im Nothfall beikommen könne. Indem die Maurer und Zimmerleute angewiesen werden, keine dergleichen gefährlichen Anbäue mehr zu machen, wird ihnen gleichzeitig zur Pflicht gemacht, überhaupt an keinen neuen Bau oder an die Hauptveränderung eines solchen ehender Hand anzulegen, bevor sie es jeden Orts Obrigkeit angezeigt und von selbiger Erlaubniß erhalten haben.

V. Nach einer Verordnung vom 29. Juli 1791 sollen, wenn die Bestimmung neuer Bauplätze in und bei einer Stadt oder Dorf höchsten Orts oder von den Fürstlichen Collegien für rathsam erkannt und genehmigt worden ist, die Beamten zwischen Baulustigen und Grundeigenthümern vorerst die Güte versuchen, bei beharrlicher Widerspänstigkeit aber solche Ländereien durch besonders zu verpflichtende Feldverständige nach ihrem wahren derzeitigen Werth den Baulustigen zuschätzen lassen, — eine erst neuerdings aufgehobene Verordnung. (S. u. §. 7.)

VI. Die Verordnung vom 21. December 1809, die Errichtung neuer Gebäude an den Chausseen und Landstraßen betreffend, ertheilte, weil bei Errichtung neuer Gebäude an den Chausseen und Landstraßen, sowie auch an den Straßen in den Städten und Dorfschaften nicht immer auf eine dem Gang der Chausseen oder der

Straßen anpassende Richtung die gehörige Rücksicht genommen worden, zur Verhütung der sich hieraus ergebenden Mißstände und Ungemächlichkeiten, und damit durch dergleichen neue Gebäude dem Ort, wo sie erbaut worden, auch einige Verschönerung verschafft werde, die kategorische Vorschrift, daß Niemand, er sei, wer er wolle, an den Chausseen, Landstraßen in den Städten und selbst in den Dorfgassen ein neues Gebäude bei Strafe von 50 Reichsthalern und nach Befund bei Niederreißung des verordnungswidrig hingestellten Gebäudes aufführen lassen dürfe, er habe dann zuvor dem einschlagenden Beamten Anzeige davon gemacht und dessen weitere Anweisung eingeholt. Maurer und Zimmermann dürfen bei 10 Reichsthaler Strafe vor dieser Anzeige und erwirkten Weisung mit der Ausführung nicht beginnen und die Ortsschultheißen haben die Beobachtung der von den Beamten ertheilten Vorschriften zu überwachen. Vergl. für Rheinhessen Gesetz vom 16. September 1807 und kaiserl. Dekret vom 27. Juli 1808.

VII. Die Verordnung vom 9. Februar 1811, die Vertheilung geschlossener Güter betr., enthält in den §§. 13 und 15 beschränkende Bestimmungen über die Theilung von Hofraithen und Gebäuden, und verlangt insbesondere hinsichtlich letzterer, daß in jedem Fall um die Erlaubniß nachgesucht werde, welche von den Localbeamten solle ertheilt werden können, wenn die Theilung so geschehen könne und solle, daß ein Theil ganz für sich abgesondert werde und einzeln in Bau und Reparatur erhalten werden könne, und wenn besonders die Feuerungs-Anstalten für jeden Theil ganz abzusondern möglich sei. Andernfalls soll die Erlaubniß nur von der Regierung und nur in ganz besonders dringenden Fällen ertheilt werden.

VIII. Die Verordnungen vom 20. August 1811 und 6. October 1812 ertheilten specielle Vorschriften wegen besserer Deckung der Dächer bezw. Beseitigung der Dach-Bedeckungen mit Stroh und Lehmschindeln.

IX. Nachdem durch Art. 27 der Verfassungs-Urkunde bestimmt worden war: „Das Eigenthum kann für öffentliche Zwecke nur gegen vorgängige Entschädigung, „nach dem Gesetz, in Anspruch genommen werden" — wurde unterm 27. Mai 1821 das Gesetz über die Abtretung vom Privateigenthum zu öffentlichen Zwecken erlassen, das an seiner Spitze den Grundsatz ausspricht, daß Niemand gezwungen werden kann, sein Eigenthum für öffentliche Zwecke, d. h. für Zwecke des Staats im Ganzen oder besonderer Theile desselben, oder einzelner Staatsanstalten, abzutreten als nach förmlicher Entscheidung der Regierungsbehörde und gegen vollständige, im Widerspruchsfall von den Gerichten festzusetzende, Entschädigung.*)

X. Durch einen Erlaß des Ministeriums des Innern an die Regierungen vom 17. Juli 1831 wurde näher bestimmt, in welchen Fällen und in welcher Weise eine polizeiliche Einschreitung gegen die Besitzer ruinoser Gebäude stattfinden könne und solle, und §. 130 der beiden Kreisraths-Instruktionen vom $\frac{\text{20. September 1832}}{\text{27. März 1835}}$ weist die Kreisräthe insbesondere an, wegen Reparatur und Niederreißung der den Einsturz oder Feuersgefahr drohenden Gebäude nach Maßgabe der bestehenden Vorschriften die geeigneten Maßregeln zu ergreifen. Vergl. für Rheinhessen Gesetz vom 24. August 1790, 22. Juli 1791 und 16 Fructidor III, auch Erlaß des Ministeriums der Justiz vom 15 Messidor IX und Code pénal Art. 471,5 und 479,4.

XI. Derselbe §. der beiden Kreisraths-Instruktionen legt den Kreisräthen die Verpflichtung auf, sobald es sich um einen ausgedehnteren Bauplan an einem Orte handelt, etwa um Wiederaufbau einer ganzen Straße oder eines ganzen Ortes nach

*) Dermalen liegt ein neuer Gesetz-Entwurf, die Enteignung von Grundeigenthum betr. den Ständen vor.

einer Feuersbrunst, denselben dem Ministerium zur Genehmigung vorzulegen. Vergl. für Rheinhessen noch Gesetz vom 16. September 1807, kaiserl. Decret vom 27. Juli 1808 und Präfectur-Erlaß vom 31. August 1808.

XII. Die Regulative vom 18. August 1837, 23. Juni 1843 und 26. November 1853 enthielten detaillirte Bestimmungen über die Anlage von Schornsteinen, Feuerungen und Malzdarren.

XIII. Durch Verordnung vom 14. September 1841 war bestimmt worden, daß das Gewerbe der Bauhandwerker und Pflästerer, zu welch' ersteren Zimmerleute, Schreiner, Maurer, Steinhauer, Dachdecker, Ziegler, Schlosser, Spengler und Glaser gezählt wurden, in Zukunft zu denjenigen Gewerben gehören solle, bei welchen nach §. 1 der Verordnung vom 1. December 1827 die Erlaubniß der höheren Administrativbehörde eingeholt werden müsse, bevor zur Ausübung derselben ein Patent ausgefertigt werden könne. Diese Erlaubniß war von den Kreis- resp. Landräthen erst auf Grund einer von den betr. Bauhandwerkern bei den Kreisbaumeistern zu bestehenden Prüfung zu ertheilen, und das Regulativ vom 27. August 1845 und die Ausschreiben vom 11. October 1845 und 2. August 1849 schreiben Näheres über diese Prüfungen vor. Durch die Bestimmungen der §§. 29—40 der deutschen Gewerbe-Ordnung sind alle diese Beschränkungen in Wegfall gekommen.

XIV. Ein Ausschreiben des Ministeriums des Innern vom 25. October 1843 ermächtigte die Regierungsbehörden zur Beförderung der Solidität der Gebäude bei Meidung einer Polizeistrafe von 5—20 fl. zu verordnen: 1) daß von den Zimmerleuten kein Gebäude von Holzwänden aufgeschlagen werden dürfe, wovon nicht zuvor die Fundamente von Mauer aufgeführt worden seien; 2) daß dieselben die Eckposten solcher Gebäude nicht unmittelbar auf die Mauer, sondern nur auf die an den Ecken in- und übereinander verbundenen Schwellen setzen dürfen, und 3) daß bei dergl. Gebäuden die Schwellen auf die Höhe von 18—24 Zoll über den höchsten Punkt der Bodenfläche gelegt werden müßten.

XV. Auf Grund und in Ergänzung der oben unter Ziffer VI erwähnten Vorschriften ward durch Ministerial-Ausschreiben vom 26. August 1845 vorgeschrieben, daß jeder, welcher an einer Straße ein Gebäude aufführen und hierzu die Concession nachsuchen will, als Uebersicht über sein Bauproject eine Zeichnung in doppelter Ausfertigung bei dem Bürgermeister des Orts, wo das Gebäude errichtet werden soll, einzureichen habe und zugleich näher bestimmt, aus welchen Bestandtheilen die Zeichnung zu bestehen habe, und welcher Maßstab bei diesen, von dem Verfertiger mit seiner Namensunterschrift zu versehenden Zeichnungen anzuwenden sei. Die Zeichnungen sind von dem Bürgermeister mit gutachtlichem Bericht an die Regierungsbehörden einzusenden und gehen nach erfolgter Genehmigung an ihn zurück, worauf er das eine Exemplar dem Bauunternehmer zu seiner Nachachtung zu behändigen, das andere Exemplar aber in seiner Registratur aufzubewahren hat. — Bei Begutachtung der Bauprojecte haben die Bürgermeister ihre Aufmerksamkeit darauf zu richten, daß dadurch die bestimmte Straßenrichtung nicht verändert und für den Straßenverkehr keine Mißständigkeit veranlaßt wird. Namentlich ist dabei zu beachten, daß keine Abtritte, Miststätten, Pfuhllöcher, Gossensteine, Abflüsse von Unreinigkeiten an der Ortsstraße, keine in die Straße hervorragenden Vorbäue, Wetterdächer oder sonstige Gerüste und keine Thore und Thüren so angebracht werden, daß sie nach außen aufgehen, u. s. w.

XVI. Für Rheinhessen kommen hier außer den oben bereits angeführten Special-Gesetzen und Verordnungen noch die in das Bauwesen einschlagenden Bestimmungen des Code civil, insbesondere der Tit. IV des II. Buchs, welcher von den Servituten oder den auf Grund und Boden haftenden Dienstbarkeiten handelt, in

Betracht. Außerdem galten daselbst bis zur Einführung des Polizeistrafgesetzbuches die im IV. Buch des Code pénal, Art. 471,4 und 479,5 enthaltenen polizeilichen Pönal-Bestimmungen.

XVII. Schließlich sei hier noch der althessischen, durch die spätere Verordnung vom 16. September 1804 erneuerten, Verordnung vom 20. April 1786 gedacht, welche bestimmt, daß die Kirchhöfe, da wo es thunlich sei, außerhalb den Städten und Dörfern verlegt werden sollen, ferner der in dieser Beziehung für Rheinhessen bestehenden französischen Vorschrift, welche die Entfernung der Friedhöfe von Städten und Ortschaften auf 35—40 Meter bestimmt,*) sowie des daselbst geltenden, bezhw. giltig gewesenen**) kaiserlichen Decrets vom 7. März 1808, wonach Niemand ohne Erlaubniß ein Wohnhaus oder einen Brunnen näher als 100 Meter von den Friedhöfen anlegen darf.

§. 3.

Fortsetzung. Local-Bauordnungen.

Aus vorstehender Zusammenstellung ersieht man, daß sich bereits in dieser ersten Periode der Entwickelung unserer Baugesetzgebung die Polizeigewalt des Staates so ziemlich des ganzen, von ihr nach heutiger Anschauung zu occupirenden Gebietes bemächtigt hatte, daß sie nicht etwa bloß in feuer- oder straßenpolizeilicher Beziehung die Freiheit des Eigenthümers beschränkende Vorschriften erließ, sondern auch gesundheitlichen und ästhetischen Rücksichten Rechnung trug, ja daß sie sogar eine Zeit lang aus Gründen des öffentlichen Wohls ihr Oberaufsichtsrecht auf Dinge erstreckte, um welche sie sich heutzutage nicht mehr kümmert, wie aus den im vorigen §. unter I und II erwähnten Bestimmungen hervorgeht.

Da indessen mit diesen allgemeinen gesetzlichen und reglementären Vorschriften in den volkreicheren Städten und Orten des Landes, in welchen sich naturgemäß eine größere Bauthätigkeit entwickeln mußte, noch nicht auszukommen war, so entstanden außerdem noch im Laufe dieser Periode für verschiedene größere Orte und Städte des Landes besondere Local-Bauordnungen, welche im Anschluß an die bestehenden allgemeinen Vorschriften dieselben nach dem localen Bedürfniß genauer zu bestimmen, und insbesondere auch durch größere Rücksichtsnahme auf Symmetrie und schönes Aussehen der Gebäude zu ergänzen suchten. Dieselben wurden unter Mitwirkung der Gemeindevorstände, der Regierungs- und Bau-Behörden festgestellt und in der Form landesherrlicher Verordnungen im Regierungsblatt verkündigt. Die älteste ist diejenige für Darmstadt vom 10. Februar 1825, welche den meisten späteren zum Muster diente. Dann folgte diejenige für Gießen vom 21. Mai 1830 (ersetzt durch die Verordnung vom 4. November 1845, resp. 10. October 1853), die für Offenbach vom 27. December 1831, die für Heppenheim vom 12. November 1839, Worms vom 10. September 1844, Bensheim vom 10. Juni 1845, Osthofen vom 14. April 1846, Bingen vom 15. Juli 1850 und Alzei vom 11. März 1852, worauf in der folgenden Periode noch die für Kastel, Kostheim, Reinheim und Babenhausen erlassen wurden.

In der Regel enthalten sie zuerst Bestimmungen über die Competenz der Behörden in Bausachen; dann über die Einhaltung des Bauplans und die Eröffnung neuer Straßen; über die Fälle, in welchen die Einholung polizeilicher Genehmigung

*) S. Küchler's Verwaltungs-Gesetzgeb. im Großh. Hessen Bd. II, S. 135 und die dort alleg. gesetzlichen Bestimmungen.

**) S. u. Bemerk. zu Art. 38 Abs. 3 des neuen Gesetzes.

erforderlich ist; über die Form der deshalb einzureichenden Baugesuche, der beizubringenden Pläne und Zeichnungen; über Umfangs- und Brandmauern, Feuerungen und Schornsteine, die an den Facaden vortretenden Theile der Gebäude, Bauart und Anstrich derselben, Thore und Thüren, Dachkandel und Rinnsteine, Seitenpflaster, Anlage von Bäumen, Abtrittsgruben u. s. w., und hin und wieder noch einige singuläre Bestimmungen je nach dem Bedürfniß der besonderen localen Verhältnisse.

§. 4.

B. Die Zeit nach Einführung des Polizeistrafgesetzbuchs vom 30. October 1855.

1. Das Polizeistrafgesetzbuch selbst.

Bei Einführung desselben galt es natürlich auch die auf dem Gebiete der Bau- und der damit zusammenhängenden Feuer-Polizei bereits bestehenden Normen einer Revision zu unterwerfen, Veraltetes auszuscheiben und nach Maßgabe des erkannten Bedürfnisses Neues anzuordnen, zugleich auch dem bisher nur durch Reglement Angeordneten und zu einer allgemeinen Vorschrift Geeigneten durch Aufnahme in das Gesetzbuch eine größere Sanction zu verleihen. In Folge dessen ist eine Reihe baurechtlicher Bestimmungen in das Gesetzbuch aufgenommen worden, welche einen Hauptbestandtheil der in dieser Periode geltenden öffentlichen Bauordnung bilden. Die Vollständigkeit verlangt, daß man in dieser historischen Einleitung auf ihren Inhalt etwas näher eingeht, wobei man der Uebersichtlichkeit wegen eine möglichst systematische Anordnung des Stoffes wählt, sich aber einer Wiedergabe der einzelnen Straf-Bestimmungen selbst enthält, um den maßgebenden baurechtlichen Gesichtspunkt desto klarer hervortreten zu lassen. *)

I. Genehmigungspflichtiges Bauwesen.

A. Genehmigungspflichtig in dem Sinn, daß der Bau oder die bauliche Anlage nicht eher angefangen werden darf, als bis die Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde dazu ertheilt worden ist, sind (A. 132):

1. die innerhalb oder außerhalb eines Ortes neu aufzuführenden Gebäude, sofern sie
   a) Wohngebäude, oder
   b) Gebäude mit einer Feuerungs-Anlage, oder
   c) an eine öffentliche Straße grenzende Gebäude sind;
2. bei bereits bestehenden Gebäuden:
   a) die Vornahme einer Hauptänderung an deren äußerer nach der Straße gehenden Seite;
   b) Aenderungen an bestehenden Feuerungs-Anlagen;
3. in Städten oder solchen Ortschaften, für welche dies besonders vorgeschrieben ist, die Anlegung oder wesentliche Veränderung von auf die Straße gehenden Vorsprüngen an den Häusern (Säulen, Balkone, Wetterdächer u. dergl.), sowie sonstiger den Straßenverkehr störenden Einrichtungen (Treppen, Abweissteine, Erker u. s. w.), sowie die Anlegung und wesentliche Veränderung von Blitzableitern (A. 134);
4. Dachbedeckungen mit Stroh u. dergl. feuergefährlichem Material, da wo sie, als Ausnahme von dem allgemeinen Verbot, aus klimatischen und ökonomischen Rücksichten von der Polizeiverwaltungsbehörde gestattet werden dürfen, in welchem Fall letztere die Art der Dachbedeckung vorzuschreiben hat (A. 143);

---

*) Die an das Gebiet der Baupolizei nur heranstreifenden straßenpolizeilichen Bestimmungen der Art. 111, 112 und 114 des P.-St.-G.-B. bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Reparaturen von Stroh u. dergl. Dächern in bedeutendem Umfang, wenn die Ausbesserung mit nicht erlaubtem Material ausgeführt werden soll (A 144).

Der Nichteinholung der Genehmigung steht in allen diesen Fällen die Nichteinhaltung des Bauplans resp. der bei der Genehmigung des Bauwesens ertheilten besonderen Vorschriften gleich, und haftet neben dem Bauherrn auch der ausführende Bauhandwerker (A. 132, 133, 134, 143 und 144). Auch sind die Gerichte auf Antrag der Verwaltungsbehörde verpflichtet, auf Abreißung, Entfernung oder vorschriftsmäßige Umänderung der ohne vorherige Erlaubniß oder vorschriftswidrig errichteten Bauten oder Anlagen auf Kosten des Schuldigen zu erkennen (A. 137).

B. Genehmigungspflichtig in dem Sinn, daß sie, bevor sie polizeilich untersucht und für benutzbar erklärt worden sind, nicht benutzt werden dürfen, sind:

neu angelegte Kamine, Feuerungs-Anlagen und Malzdarren (A. 138).

II. Weitere Obliegenheiten der Bauherren, Bauunternehmer, Bauhandwerker, Hauseigenthümer und deren Stellvertreter.

1. Bauunternehmer oder Bauhandwerker müssen die allgemeinen Regeln der Baukunst beobachten, widrigenfalls sie straffällig sind, wenn daraus Gefahr für die Hausbewohner oder das Publikum entsteht (A. 135).

2. Desgleichen müssen die Bauhandwerker bei einem Bau oder dessen Reparatur die dafür im Allgemeinen oder wegen besonderer Anlagen (wie Feuerungen, Schornsteine u. s. w.) bestehenden technischen Vorschriften oder die in den Bauordnungen enthaltenen Bestimmungen bei Strafe befolgen (A. 136).

3. Fehlerhafte Construirung eines Gerüstes oder fehlerhaftes Stützen eines Gebäudes wird, wenn das Gerüst oder das gestützte Gebäude einstürzt, an Bauunternehmer und Bauhandwerker geahndet (A. 141).

4. Bei den Einsturz drohenden Gebäuden hat der Eigenthümer oder, wer die Aufsicht darüber hat, alsbald nach Bekanntwerden der Gefahr durch einen sachverständigen Bauhandwerker die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen treffen zu lassen und kein Bauhandwerker darf ohne rechtmäßigen Grund seinen Beistand verweigern (A. 139). Der von der Behörde erlassenen Aufforderung, dergleichen Gebäude auszubessern oder niederzureißen, muß Folge geleistet werden (A. 140).

5. Neue Gebäude dürfen nicht mit Stroh, Schilf und dem sonst im Gesetz bezeichneten feuergefährlichen Material gedeckt werden, ausgenommen Gebäude, welche keine Feuerungs-Anlagen enthalten, wenn sie von anderen Gebäuden genügend entfernt sind, und ausgenommen den oben unter I, 4 bereits berührten Fall. Zuwiderhandlungen werden an dem Gebäudebesitzer und dem Bauhandwerker gestraft (A. 142).

6. Feuergefährliche Baugebrechen, welche bei den Visitationen der Feuerstellen oder bei anderer Veranlassung entdeckt werden, müssen von dem Hauseigenthümer oder dessen Stellvertreter innerhalb der von der Behörde bestimmten Frist beseitigt werden (A. 145). — Vernachlässigung der Unterhaltung, Ausbesserung und Reinigung der Schornsteine und Feuerstellen wird an den Hauseigenthümern oder deren Stellvertretern ebenfalls gestraft; desgleichen deren Widersetzung gegen die Reinigung der Schornsteine durch die dafür bestimmten Schornsteinfeger, sofern es sich nicht um einen durch die Umstände gerechtfertigten kurzen Aufschub handelt (A. 146).

§. 5.

2. Ausführungs-Verordnungen zu dem Polizeistrafgesetzbuch und dessen derogirende Kraft. Weitere Veränderungen durch das deutsche Strafgesetzbuch und die Gr. Hess. Verwaltungsgesetzgebung von 1874.

Zur Ergänzung der in dem Polizei-Strafgesetzbuch in Bezug auf das Bauwesen enthaltenen Bestimmungen wurden sodann noch folgende weitere Vorschriften auf dem Weg der Verordnung oder ministerieller Reglements ertheilt:

1. für die durch Tit. XV. des Polizei-Strafgesetzbuches -- Baupolizei -- nöthig werdenden Eingaben und Verfügungen wurde auf ständischen Wunsch durch Verordnung vom 5. April 1856 Stempelfreiheit gewährt;

2. die Competenz der Polizeiverwaltungsbehörden hinsichtlich dieser Angelegenheiten wurde im Ministerial-Amtsblatt vom 5. April 1856 (Nr. 8) geregelt;

3. zu Art. 132 des Polizei-Strafgesetzbuches wurde die Verordnung vom 2. Februar 1857, die Hauptänderungen von an Straßen stehenden Gebäuden betr. erlassen;

4. zu Art. 136 desselben wurde die Verordnung vom 4. Februar 1857, die von den Bauhandwerkern zu beobachtenden technischen Vorschriften betr. ertheilt, sowie die diese Verordnung ergänzende vom 9. November 1867.

Mit dem 1. Mai 1856, mit welchem das Polizeistrafgesetz im ganzen Großherzogthum in Wirksamkeit trat, erloschen alle über Bestrafung von Polizeiübertretungen in Gesetzen, Verordnungen, Reglements enthalten gewesenen Bestimmungen, insoweit nicht deren fortdauernde Gültigkeit in dem Polizei-Strafgesetz selbst oder in dem dazu gehörigen Einführungsgesetz ausdrücklich anerkannt worden ist, also insoweit auch alle früheren baupolizeilichen Strafbestimmungen. — Was die Localbauordnungen betrifft, so sind durch das Polizei-Strafgesetz und die dazu erlassenen, oben erwähnten Ausführungs-Verordnungen zwar einzelne Bestimmungen derselben, namentlich im Sinne einer Beschränkung der Concessionspflicht bei Neubauten und Reparaturen abgeändert worden. Im Ganzen aber blieben diese älteren Localbauordnungen bestehen und es wurden demnächst auf Grund des Art. 136 des Polizei-Strafgesetzes noch weitere derartige Localstatute für Kastel, Kostheim, Reinheim und Babenhausen, wie bereits erwähnt, erlassen. Ebenso blieben neben dem Polizei-Strafgesetz die Vorschriften nicht rein polizeilicher Natur in Kraft, wie diejenigen über die Theilung der Gebäude (s. o. §. 2, VII).

An Stelle der oben berührten Art. 135, 140 und 141 des Polizei-Strafgesetzbuches sind inmittelst die §§. 330 und 367 Nr. 13 des deutschen Strafgesetzbuches getreten. Die Art. 132 bis 134 des ersteren traten als Ausführungsvorschriften neben §. 367 Nr. 15 und §. 368 Nr. 3 des deutschen Strafgesetzbuches und die Art. 145 und 146 des Polizei-Strafgesetzbuches in gleicher Weise neben §. 368 Nr. 4 des deutschen Strafgesetzbuches, jedoch mit der Maßgabe, daß überall die Strafbestimmungen des letzteren an die Stelle derjenigen des ersteren getreten sind. Die Art. 136, 137, 138, 139, 142, 143 und 144 des Polizei-Strafgesetzbuches sind dagegen nach wie vor ihrem ganzen Inhalt nach noch in Kraft geblieben. Vergl. Gesetz vom 1. October 1871, den Uebergang zu dem Strafgesetzbuch des deutschen Reichs, insbesondere bezüglich der Polizeistrafgesetzgebung u. s. w. betr., Art. 1, 3, pos. 6 und Art. 4, pos. 3 u. 4.

In Folge der im Jahr 1874 im Großherzogthum in Wirksamkeit getretenen neuen Verwaltungsgesetze haben zugleich die Bestimmungen über das Zustandekommen der Ortsstatute in Bausachen einschließlich der Ortsbaupläne sowie die Competenzbe-

stimmungen über Erlaß von Polizeireglements Aenderungen erfahren, indem bei jenen dem Kreisausschuß eine berathende, bei letzteren aber ihm eine entscheidende Stimme (vorbehaltlich der ministeriellen Genehmigung) zufiel, und in den Gemeinden, welche unter der Städte-Ordnung stehen dem Bürgermeister das Recht eingeräumt wurde, Localpolizeireglements mit Zustimmung des Kreisausschusses und Genehmigung des Ministeriums zu erlassen. Vergl. Kreis-Ordnung Art. 48, V 2; VI 2 und 3 und 78; Städte-Ordnung Art 9 und 56 und Land-Gemeinde-Ordnung Art. 8.

II. Die neue Gesetzgebung, ihre Vorbereitung und Verwirklichung.

§. 6.

1. Landständische Anträge auf Erlaß einer allgemeinen Bauordnung.

So war im Wesentlichen der Zustand unserer Gesetzgebung in Beziehung auf das Civilbauwesen, als aus Anlaß eines auf dem XXI. Landtag gestellten Antrags beide Kammern der Stände an die Regierung das Ersuchen um Erlaß einer allgemeinen, für das ganze Land geltenden Bauordnung stellten. Zur Motivirung dieses, den dermaligen Rechtszustand des Landes in Beziehung auf das Bauwesen und die Baupolizei als verbesserungsbedürftig bezeichnenden, Antrags war von dem Antragsteller und dem ihm zustimmenden Ausschußbericht II. Kammer u. A. hervorgehoben worden, daß zwar für größere Städte und Orte besondere Localbauordnungen erlassen worden seien, daß es aber an allgemeinen, für das ganze Großherzogthum gültigen Normen fehle,*) und daß jene besonderen Bauordnungen gleichwohl das einschlägige Gebiet nicht erschöpften. Insbesondere berührten sie die höchst wichtige Frage der Anlegung neuer Straßen, namentlich die Frage über ihre Richtung und Breite, über die Zeit ihrer Eröffnung, die Erwerbung des Grundes und Bodens dafür, die Kosten der Anlegung derselben, sowie manche andere wichtige Frage z. B. die Anlegung von Canälen entweder gar nicht oder nicht in erschöpfender Weise. Soweit die besonderen Bau-Ordnungen specielle Vorschriften nicht enthielten oder Orte in Frage ständen, welche solche Bau-Ordnungen nicht besäßen, sei bisher das nach den örtlichen Bedürfnissen Gebotene, namentlich was die Aufstellung von Bauplänen für ganze Straßen oder Bauquartiere betrifft, unter Mitwirkung der Regierungsbehörde, des Kreisbauamts und des Gemeindevorstands festgesetzt und hiernächst vom Ministerium mit bindender Kraft bekleidet worden, wogegen die Ordnung minder umfassender Baupläne den Kreisämtern überlassen sei. Andere gesetzlichen Bestimmungen, wie diejenigen der Verordnung vom 29. Juli 1791, über die Abtretung von Bauplätzen, seien veraltet. Die bei Privatgebäuden zu beobachtenden Vorschriften, die Normen über das Verfahren bei Baugesuchen, Theilung von Gebäuden u. s. w. müßten mühevoll in den Regierungs- und Amtsblättern nachgeschlagen werden. In andern deutschen Staaten habe man solchen Uebelständen durch Erlaß allgemeiner Bauordnungen abgeholfen und erscheine es zweckmäßig, daß Hessen diesem Beispiel folge, wobei insbesondere auf die in den letzten Jahren für das Königreich Würtemberg erlassene Bauordnung hingewiesen wurde.

Beide Kammern der Landstände erhoben diesen Antrag ohne weitere Discussion zu dem ihrigen, nachdem die Gr. Staatsregierung sich über ihn dahin ausgesprochen

*) Eine nach der seitherigen Darstellung zu berichtigende Behauptung. Ebenso unrichtig ist die in dem Ausschuß-Bericht II. Kammer (Beil. Bd. VI, Nr. 545) enthaltene Bemerkung, daß durch ein Gesetz nur die Frage wegen zwangsweiser Abtretung von Bauplätzen geordnet sei.

hatte, daß sie eine Prüfung desselben angeordnet habe, welche voraussichtlich zu einer deßfallsigen Gesetzesvorlage auf dem nächsten Landtag führen werde. Auf diesem, dem XXII. Landtag, wurde, da die Vorlage auf sich warten ließ, von beiden Kammern um deren Beschleunigung gebeten, worauf dann kurz nach Beginn des XXIII. Landtags die Vorlegung des Gesetzes-Entwurfs die allgemeine Bauordnung betr. Seitens der Regierung erfolgte.

§. 7.

2. Die Special-Gesetzgebung für die Stadt Mainz, der Versuch der Stadt Offenbach in gleicher Richtung und die Aufhebung der Verordnung vom 29. Juli 1791, als Vorläufer der neuen Aera.

Zur nämlichen Zeit, als der in dem vorigen §. besprochene erste Antrag in der II. Ständekammer gestellt wurde, brachte die Gr. Staatsregierung einen andern Gesetzes-Entwurf vor die Stände und legte solchen zunächst der I. Kammer zur Beschlußfassung vor, betr. die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz. Nachdem nämlich diese Stadt durch den am 27. September 1872 mit dem Festungs-Gouvernement daselbst abgeschlossenen Vertrag das nöthige Terrain zu ihrer Erweiterung erhalten hatte, wurde von ihr ein umfassender Stadterweiterungs-Plan aufgestellt, dessen Ausführung ihr zu den bereits gebrachten, auf Millionen sich berechnenden, Opfern noch weitere, vielleicht noch größere Opfer auferlegt hätte, wenn sie dabei zu den Straßen- und Canal-Anlagen in demselben Maße herangezogen worden wäre, wie solches nach der seitherigen Gesetzgebung hätte geschehen müssen. Um dem vorzubeugen und einen guten Theil dieser Lasten auf diejenigen abzuladen, welche von der Ausführung des neuen Bauplans den hauptsächlichsten Gewinn zu erwarten hatten, mußte es der Stadt Mainz darum zu thun sein, die entsprechende gesetzliche Bestimmung ins Leben zu rufen, wodurch sie ihren Zweck erreichen konnte. Gleichzeitig empfahl es sich im Interesse des neuen Bauprojectes und zu dessen Förderung auch noch andere gesetzliche Bestimmungen hervorzurufen, bezüglich deren in der bestehenden Gesetzgebung eine Lücke bestand, insbesondere was die Anwendung des Expropriationsrechtes in Fällen betrifft, wo man auf das Gesetz vom 27. Mai 1821 (§. 2, IX) nicht recurriren konnte. Diesen besonderen Verhältnissen der Stadt Mainz Rechnung tragend, legte die Regierung den erwähnten Gesetzes-Entwurf den Ständen vor, welche denselben in kürzester Frist, mit nur wenigen, von der Regierung acceptirten, Abänderungs-Vorschlägen versehen, verabschiedeten, so daß das betr. Gesetz bereits unterm 13. Juli 1875 im Regierungsblatt verkündigt werden konnte. Ein weiteres Gesetz desselben Betreffs vom 28. December 1876 enthält nur zwei Zusatzbestimmungen zu dem Hauptgesetz, zur Beseitigung von Zweifeln, welche sich bei dessen Auslegung erhoben hatten.

Das von der Regierung der Stadt Mainz bewiesene Entgegenkommen ließ auch die betriebsame Stadt Offenbach ein Gleiches hoffen. Ihre Stadtverordneten fertigten daher für das durch den städtischen Bauplan näher bestimmte Bauterrain einen Gesetzes-Entwurf aus, der die Verpflichtungen der Stadtgemeinde und der an den projectirten Straßen liegenden Grundbesitzer in ähnlicher Weise zu reguliren suchte, wie dies in dem Special-Gesetz für Mainz geschehen war, und fügte diesem Entwurf einen zweiten an, der sämmtliche im Gebiete der Stadt zu beobachtenden baupolizeilichen Bestimmungen in sich aufnehmen sollte. Die Großh. Regierung zeigte jedoch das erwartete Entgegenkommen nicht, erklärte vielmehr, daß es unthunlich erscheine, für jede größere Stadt ein Special-Gesetz zu erlassen, erkannte auch das Bedürfniß zu

einem solchen, wie es für Mainz bestand, für Offenbach nicht an, und verwies im Uebrigen auf das in Bearbeitung begriffene, demnächst den Ständen zur Beschlußfassung vorzulegende, allgemeine Gesetz. *)

Diese Erklärung der Regierung veranlaßte dann auf dem XXII. Landtag den bereits in dem vorigen §. erwähnten Antrag beider Kammern auf möglichste Beschleunigung der in Aussicht gestellten Gesetzesvorlage.

Noch bevor es dazu kam, war auf dem nämlichen XXII. Landtag in Folge eines in der II. Kammer gestellten Antrags von der Regierung ein Gesetzes-Entwurf, betr. die Aufhebung der bereits oben §. 2 Z. V erwähnten Verordnung über Abtretung von Grundeigenthum zu Bauplätzen, vom 29. Juli 1791 vorgelegt worden, indem dieselbe in Uebereinstimmung mit den Antragstellern anerkannte, daß diese Verordnung eine Beschränkung des Privateigenthums zu Gunsten anderer Privaten enthalte, welche sich mit den Anschauungen der Jetztzeit nicht mehr vertrage, und deren Aufhebung um so mehr gerechtfertigt erscheine, als dieselbe nicht für alle Theile des Großherzogthums, sondern nur für die Provinzen Starkenburg und Oberhessen mit Ausnahme der im Jahre 1866 hinzugekommenen Gebietstheile, Geltung habe, und zur Einführung ähnlicher Bestimmungen in diesen letzteren und in der Provinz Rheinhessen ein Bedürfniß nicht hervorgetreten sei. Dieser Gesetzes-Entwurf wurde demnächst unterm 3./16. September 1878 als Gesetz im Regierungsblatt verkündigt. Vergl. Regierungsblatt von 1878, Nr. 18.

§. 8.

3. Der Gesetzes-Entwurf, die allgemeine Bauordnung betr. und seine leitenden Principien.

Der, wie bereits erwähnt, auf dem XXIII. Landtag den Ständen zugegangene Gesetzes-Entwurf besteht aus 84 Artikeln und ist von ausführlichen Motiven begleitet. Ueber die Principien, von welchen bei Bearbeitung desselben ausgegangen, und über die Gesetzgebungen anderer deutschen Staaten, welche dabei zum Vorbild gewählt oder zu Rathe gezogen wurden, äußern sich diese Motive **) S. 6—12 wie folgt:

„Der — dermalige Rechtszustand im Großherzogthum hinsichtlich des Bau„wesens, weist — auch abgesehen von dem formellen Mangel, daß die einschlä„gigen Bestimmungen in einer größeren Anzahl von Gesetzen und Verordnun„gen zerstreut sind, — hauptsächlich zwei Lücken auf; einmal treten bei den „polizeilichen Vorschriften gesundheitspolizeiliche Rücksichten nur in sehr unvoll„kommenem Maße hervor, während gerade in neuerer Zeit die Anforderungen „der Hygieine auf den verschiedensten Gebieten die verdiente Beachtung gefun„den haben und man bestrebt ist, die den hygieinischen Grundsätzen entsprechen„den Bestimmungen, als ein vorzügliches Mittel zur Hebung der Volkswohl„fahrt, in die Gesetzgebung fast aller Länder einzuführen. — Die andere fühl„bare Lücke in unserer Hochbaugesetzgebung ist die, daß sie keine Handhabe zu „der den Zeitverhältnissen entsprechenden Modifikation des allgemeinen Grund„satzes gibt, nach welchem die Gemeinden als solche zur Herstellung und Un„terhaltung der Ortsstraßen in allem, was dazu gehört, verpflichtet sind.

„Die Festhaltung dieses Grundsatzes, welcher im Allgemeinen sicher unan„fechtbar ist und auch in der großen Mehrzahl der Orte keinem Bedenken „begegnet, stößt auf die größten Schwierigkeiten in denjenigen Orten, nament-

*) S. Landständ. Verhandl. der II. Kr. 1876—78, Beil. Nr. 283 Anl. I u. II u. Beil. Nr. 313.

**) Dem allgemeinen Theil derselben ist man in dieser Einleitung auch sonst mehrfach gefolgt.

„lich in den größeren Städten, in welchen die Bevölkerungszahl sich rasch ver„größert, und in welchen daher das Bedürfniß der Errichtung neuer Wohnungen „neue Straßen und ganze Stadttheile rasch entstehen läßt. Die den Gemeinden „obliegende Herstellung, Pflasterung und Ausstattung dieser Straßen mit allen „erforderlichen Zuthaten, wie Kanalisirung und Beleuchtung, bürdet ihnen „geradezu unerschwingliche Lasten auf, welche sie nicht länger ohne Ruin für „den Gemeindehaushalt tragen können. Bei der Frage, auf wem ein Theil „der eben gedachten, an sich unvermeidlichen Kosten abzuwälzen ist, können „nur die Anlieger in Frage kommen, welche von den neuen Straßen durch „Erhöhung des Werthes ihres Besitzthums den hauptsächlichsten Nutzen haben. „Am grellsten und zugleich dringendsten traten diese Verhältnisse in Mainz „hervor, wo das Project der Stadterweiterung nach dem Gartenfelde nicht nur „besondere Opfer erheischte, um das fragliche Gelände von den Beschränkungen „zu befreien, welche die Festungseigenschaft von Mainz ihm auferlegt, sondern „wo die Terrainverhältnisse den Durchbruch und die Herstellung der Straßen „auch besonders kostspielig machten. Die Möglichkeit der Durchführung des „Erweiterungsprojectes hing dort daher geradezu davon ab, daß ein großer „Theil dieser Kosten von der Stadt auf die betheiligten Grundeigenthümer „überwälzt werde, und wurden in dieser Richtung durch die Specialgesetze vom „23. Juni 1875 und 28. December 1876 für Mainz die unaufschieblichen Be„stimmungen getroffen. Es gilt aber, da ähnliche, wenn auch nicht so weit „gehende Bedürfnisse sich auch an anderen Orten geltend gemacht haben und „noch geltend machen werden, in genereller Weise gesetzlich das Maß der Leistun„gen festzusetzen, zu welchen die Anlieger für die Herstellung neuer Straßen „herbeigezogen werden können, und im Zusammenhange hiermit werden auch „die Beschränkungen, welche für das Grundeigenthum durch die Beziehung zu „einer öffentlichen Straße entstehen, gesetzlich näher festzusetzen sein.

„Der Gesetz-Entwurf, welcher den gegenwärtigen Motiven zu Grunde liegt, „will also zunächst die bestehenden, in einer Reihe von Gesetzen und Verord„nungen enthaltenen Bestimmungen über Bausachen zusammenfassen; er will „dann für die statutarischen Bestimmungen über die Voraussetzungen und die „Art der Straßenanlagen, die dadurch herbeigeführte Beschränkung des Grund„eigenthums und die Leistungspflichten der Anlieger eine gesetzliche Grundlage „schaffen; er will endlich die baupolizeilichen Vorschriften, so weit erforderlich, „namentlich vom Gesichtspunkte der Hygieine, ergänzen.

„Eine allgemeine für das ganze Land gültige Bauordnung hat hauptsäch„lich zu berücksichtigen, daß die Verhältnisse in Stadt und Land, und wiederum „in den verschiedenen Gegenden des flachen Landes nicht gleichartig sind. Es „kommt hier nicht nur der Gegensatz von Stadt und Land überhaupt in Be„tracht und die auf den städtischen Charakter eines Ortes gegründeten Anfor„derungen, die man billiger Weise an die Bauaufführungen auch in ästhetischer „Beziehung stellen kann; sondern es mußte auch die Verschiedenheit der klima„tischen Verhältnisse des Landes, der wirthschaftlichen Verhältnisse seiner Be„wohner, die Verschiedenheit der finanziellen Lage der einzelnen Orte und „anderes mehr beachtet werden. Die beiden letzteren Rücksichten namentlich „lassen es unthunlich erscheinen, bei der Frage, ob die Herstellung und Unter„haltung der öffentlichen Straßen der Gemeinde ausschließlich zur Last bleiben „soll, oder ob und in welchem Maße auch die Anlieger zu den betr. Kosten „herangezogen werden sollen, — einen Ausgleich der naturgemäß widerstreiten-

„den Interessen der Communen und der Anlieger in schablonenmäßiger Weise „generell festzusetzen.

„Eine Berücksichtigung dieser Verschiedenheiten in einer allgemeinen Bau„ordnung läßt sich nun in der Weise denken, daß für die verschieden in Be„tracht kommenden Oertlichkeiten abweichende Vorschriften bis in's Detail ge„geben werden; und bis zu einem gewissen Grade ist man so z. B. in der „allgemeinen Bauordnung für das Königreich Bayern vom 30. August 1877 „verfahren, wo hinsichtlich der Bauführung in Städten und Märkten mit ge„schlossener Bauweise einerseits, sowie in Märkten mit nicht geschlossener Bau„weise und auf dem Lande andererseits in verschiedenen Titeln besondere Be„stimmungen gegeben sind.

„Da aber der hier gedachte Gegensatz die möglichen Verschiedenheiten nicht „erschöpft, vielmehr bei den Orten oft ganz individuelle Eigenthümlichkeiten „sich geltend machen und Beachtung erheischen, so erscheint es zweckmäßiger, die „allgemeinen Vorschriften des Gesetzes auf diejenigen Punkte zu beschränken, „die füglich allerwärts befolgt werden können und in der Regel befolgt werden „müssen; innerhalb dieses weiten Rahmens aber dem Geiste unserer neueren „Gesetzgebung entsprechend, der Autonomie der Gemeinden einen möglichst „großen Spielraum zu gönnen. Dabei werden die allgemein gültigen Vor„schriften allerdings so erschöpfend sein müssen, daß die bei jedem Bauwesen „und in jedem Orte vorkommenden Verhältnisse dadurch ihre Regelung finden „und nicht etwa in jedem Orte Localstatuten und Reglements nöthig werden. „Nur Fragen, deren Regelung das Gesetz der Gemeinde-Autonomie entweder „ganz überläßt oder hinsichtlich deren es von den gegebenen allgemeinen Vor„schriften abweichende — weitergehende oder modificirende — Bestimmungen „zuläßt, werden daher den Anlaß zur Abfassung solcher Local-Statuten und „Reglements geben.

„Hinsichtlich dieses in dem Gesetz-Entwurf befolgten Systems, wie überhaupt „hinsichtlich der ganzen Anordnung des Gesetzes hat man sich an die Württem„bergische allgemeine Bauordnung vom 16. October 1872 angeschlossen, welche „vermöge der systematischen Anordnung des Stoffs und der Vollständigkeit der „Bestimmungen als das geeignetste Vorbild für den diesseitigen Gesetz-Entwurf „erachtet wurde. Neben ihr sind bei der Abfassung des Entwurfs aber auch „die Gesetzgebungen anderer deutschen Staaten zu Rathe gezogen und denselben „einzelne Bestimmungen entlehnt worden, namentlich dem Preußischen Gesetz „vom 2. Juli 1875, die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen „in Städten und ländlichen Ortschaften betr., dem Badischen Gesetz vom 20. „Februar 1868, die Anlage der Ortsstraßen und die Feststellung der Bauflucht„ten, sowie das Bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betr., und der „badischen Verordnung vom 5. Mai 1869, die Handhabung der Baupolizei „betr., — endlich der bayerischen allgemeinen Bauordnung vom 30. August 1877.

„Wie bereits bemerkt schließt sich der vorliegende Entwurf hinsichtlich der „inneren Anordnung der darin behandelten Gegenstände der Württembergischen „allgemeinen Bauordnung an; und handelt im I. Titel von den gesetzlichen „und reglementären Vorschriften, welche das Hochbauwesen überhaupt regeln, „beziehungsweise die Bauberechtigung als natürlichen Ausfluß des Eigenthums„rechts beschränken. Der II. Titel gibt dann nähere Bestimmungen über die „Feststellung von Straßen- und Ortsbauplänen und die Herstellung der Orts„straßen, als der regelmäßigen Voraussetzung der Errichtung von Einzelbauten.

„Im III. Titel folgen die polizeilichen Bestimmungen, welche für die einzelnen „Bauten maßgebend sein sollen, wobei die neben dem vorliegenden Gesetze fort„bestehenden Bestimmungen des deutschen Strafgesetzbuchs und des Polizeistraf„gesetzes bei den einschlägigen Artikeln als Anmerkungen beigefügt sind; und „der IV. Titel endlich regelt die Zuständigkeit der Behörden und das Ver„fahren in Bausachen.

„Die Württembergische Bauordnung enthält noch in einem weiteren Ab„schnitte „nachbarrechtliche Bestimmungen." Es konnte aber nicht angemessen „erscheinen, diese in der Hauptsache dem Privatrechte angehörige Materie in „derselben Weise in den vorliegenden Entwurf aufzunehmen. Die Württem„bergische neue Bauordnung fand die alte Bauordnung von 1655 vor, welche „bereits solche privatrechtliche Bestimmungen enthielt; man war also dort ge„zwungen, wenn nach Aufhebung jener alten Ordnung auf dem fraglichen Ge„biete nicht eine Rechtsunsicherheit oder Rechtlosigkeit entstehen sollte, diese „Materie auch in dem neuen Gesetze angemessen zu behandeln. Anders ist es „im Großherzogthum, wo derartige gleichmäßige gesetzliche Vorschriften über „das Nachbarrecht fehlen. Für Rheinhessen allerdings enthalten die Artikel „653 bis 681 des Code civil solche Vorschriften in ziemlicher Vollständigkeit; „für die rechtsrheinischen Provinzen regelt das gemeine Recht aber nur in sehr „unvollkommener Weise diese Materie, und es bleibt auf diesem Gebiete — „nachdem die Rechtsprechung in Uebereinstimmung mit der Doctrin namentlich „die Bestimmungen des älteren römischen Rechts (l. 13 dig. finium regundor., „10,1) über die Entfernung von Gebäuden, Gruben &c. von den nachbarlichen „Grundstücken für unanwendbar erklärt hat — wenig mehr übrig als der all„gemeine Satz: „daß Niemand durch Anlagen gedachter Art seinem Nachbar „Schaden zufügen dürfe."

„Diesen Rechtszustand durchgreifend zu ändern, und die Bestimmungen der „linksrheinischen Gesetzgebung auf die diesseitigen Provinzen für anwendbar „zu erklären, dieselben wohl gar noch in einem oder dem anderen Punkte zu „modificiren, ist aber am wenigsten in einem Zeitpunkte räthlich, wo die „Schaffung eines bürgerlichen Gesetzbuches für ganz Deutschland bereits im „Werke ist, und voraussichtlich in diesem die ganze Materie eine systematische „Regelung erfährt.

„Wenn hiernach das Nachbarrecht im Ganzen in den vorliegenden Gesetz„entwurf nicht aufgenommen worden ist, so erschien es doch zweckmäßig, hin„sichtlich jener Punkte eine Ausnahme zu machen, wo nachbarrechtliche Bestim„mungen mit dem öffentlichen Interesse sich berühren, beziehungsweise wo bau„polizeiliche Bestimmungen auf die nachbarrechtlichen Beziehungen von Einfluß „sind. Es ist dies besondes der Fall hinsichtlich der Bestimmung über die Errichtung „von Brandmauern, in welcher Beziehung die in Art. 47 des Entwurfs (s. Art. 46) „gewährte Erleichterung, daß für unmittelbar aneinanderstoßende Gebäude „als Scheidewand eine Brandmauer genüge, nähere Vorschriften darüber „wünschenswerth machte, wie es zu halten sei, bezhw. welche Verpflichtungen den „Nachbarn aufzuerlegen seien, wenn ein Grund-Eigenthümer an eine schon be„stehende Brandmauer des Nachbars bauen will, ohne seiner Seits eine selbst„ständige Brandmauer zu errichten. Aus diesen Erwägungen gingen die Absätze „2—4 des Art. 47 des Entwurfs (s. Art. 46) hervor, welche im Wesentlichen mit den „Bestimmungen des Code civil im Einklang stehen, und welche in die be-

„stehenden auch rechtsrheinischen Localbauordnungen beinahe ausnahmslos längst „Aufnahme gefunden haben: gerade dieser letztere Umstand schien es zu rechtfertigen, diese Bestimmungen in dem Entwurfe nicht mit Stillschweigen zu übergehen. — Aehnlich ist es mit Art. 38 letzter Satz des Entwurfs (j. Art. 37), welcher „Sicherungen der Grundstücke gegen schädliche Anlagen auf den Nachbargrundstücken betrifft und die einschlägigen näheren Bestimmungen den Localbauordnungen überläßt. Solche Bestimmungen sind gleichfalls in den Localbauordnungen der größeren Städte bereits enthalten und es schien um so wünschenswerther, die Befugniß zu ihrem Erlaß ausdrücklich auszusprechen, als der „Art. 674 des Code civil solche besonderen Verordnungen ausdrücklich erwähnt, bezhw. sie voraussetzt.

„Endlich sind in nachbarrechtlicher Beziehung noch einige unwesentlichere „Bestimmungen des Entwurfs zu erwähnen, wie diejenigen hinsichtlich der „Pflasterung und Reinhaltung der Winkel zwischen verschiedenen Gebäuden, „welche ebensowohl im öffentlichen Interesse als im nachbarlichen Interesse „liegen.

„Seiner ganzen Tendenz nach will der vorliegende Gesetz-Entwurf eine gesunde Baulust und solide Bauthätigkeit möglichst fördern, und derselben nur „diejenigen Beschränkungen auferlegen, welche das öffentliche Interesse unbedingt erfordert. Die Anforderungen des öffentlichen Interesses beziehen sich „aber hauptsächlich: auf die Beschaffung der durch den Bevölkerungszuwachs „bedingten und ein zu enges Zusammenwohnen verhindernden neuen Bauquartiere einerseits und auf die Abwendung einer finanziellen Ueberlastung „der Gemeinden durch die für die Anlage neuer Straßen und Ortstheile entstehenden Kosten andererseits; auf die Erleichterung und Sicherung des Verkehrs; auf die regelmäßige und gesunde Anlage der Orte und Häuser, die „Verhütung offenbarer Mißstände in deren Aeußerem und unter Umständen „auf die Erhaltung des städtischen oder ländlichen Charakters des Ganzen oder „einzelner Theile; auf die Feuersicherheit, Festigkeit und Dauerhaftigkeit der „Gebäude, welche heutzutage in viel größeren Dimensionen aufgeführt zu werden pflegen, als dies früher der Fall war; endlich auf die Verhütung von „Benachtheiligungen der Grundbesitzer hinsichtlich ihrer nachbarlichen Rechtsverhältnisse durch einzelne baupolizeiliche Bestimmungen.

„Alle diese Gesichtspunkte haben bei der Abfassung des vorliegenden Gesetz-Entwurfes geleitet; und durch ihre maßvolle Geltendmachung darf mit „der Zeit in manchen Beziehungen eine Verbesserung der baulichen Zustände „erwartet werden, wie sie — oft sehr zum Nachtheil der socialen und wirthschaftlichen Verhältnisse — an manchen Orten des Großherzogthums dermalen „noch bestehen."

§. 9.

4. Die landständische Berathung und Verabschiedung des Gesetz-Entwurfes.

Zur Begutachtung des vorgelegten Gesetz-Entwurfes wählte eine jede Kammer einen besonderen Ausschuß. Der von dem Ausschuß der II. Kammer erstattete Bericht erklärte sich mit demselben im Allgemeinen d. h. hinsichtlich seiner Nothwendigkeit und Dringlichkeit, sowie hinsichtlich der in denselben aufgenommenen Materien und mit der Art und Weise ihrer Behandlung einverstanden, stellte aber zu den einzelnen Artikeln zahlreiche Abänderungs-Anträge, dazu das reiche Material benutzend, das ihm theils von der Regierung, theils von verschiedenen Vereinen und

Körperschaften, welche sich mit dem Gesetz-Entwurf nach seinem Bekanntwerden beschäftigt hatten, (wie der Darmstädter Ingenieur- und Architecten-Verein, der Verein hessischer Aerzte und eine Vereinigung von Vertretern der größeren Stadtgemeinden des Landes), theils von Privaten zugegangen war. In vielen Fällen war der Ausschuß selbst getheilter Ansicht, und wurden von ihm Majoritäts- und Minoritäts-Anträge gestellt, namentlich in allen denjenigen Fragen, welche für die Regierung eine principielle Bedeutung hatten, d. h. überall da, wo es galt, die Polizeigewalt des Staates zu Gunsten der Selbstverwaltung der Gemeinde zu beschränken. Insbesondere wollte die Mehrheit des Ausschusses da, wo der Gesetz-Entwurf die Ergänzung der gesetzlichen Bestimmungen den Polizei-Reglements überlassen hatte, dafür in den meisten Fällen die Ortsstatute substituiren und nur eventuell Polizei-Reglements zulassen, und hatte in dieser Richtung eine Menge Amendements in dem Bericht beantragt. Das von den sich bekämpfenden Partheien ausgegebene Feldgeschrei, hier: „Ortsstatut" und dort: „Polizei-Reglement" war daher während der ganzen langen Debatte über den Gesetz-Entwurf zu vernehmen, und hielten die Vertreter der Ausschuß-Majorität an der von ihnen ausgegebenen Loosung: „Ortsstatut" oder: „Ortsstatut bezw. Polizei-Reglement" mit einer bemerkenswerthen Zähigkeit und Ausdauer bis zu Ende fest; auch dann noch, als der Sieg sich längst der anderen Seite zugewandt hatte. — Außerdem war der Ausschuß mit dem Gesetz-Entwurf bemüht in allen den Fällen, wo das Interesse der Communen mit demjenigen der Grundbesitzer in Conflict geräth, den richtigen Mittelweg zu finden und darüber zu wachen, daß die seiner Ansicht nach ohnehin schon schwer belasteten Gemeinden nicht ohne zwingende Noth noch weiter belastet würden (Prot. 36, S. 8). Auf eine ausführlichere Motivirung seiner Ansicht hatte der Ausschuß im Interesse größerer Beschleunigung seiner Berichterstattung in den meisten Fällen verzichtet. In den Sitzungen vom 31. Januar, 3., 4., 5., 6., 7., 10., 11. und 12. Februar 1880 (Prot. Nr. 36—44), berieth das Plenum der Kammer den Gesetz-Entwurf, nahm auf gestellten Antrag (Prot. 43, S. 2) in der Sitzung vom 21. Februar 1880 (Prot. 52) eine zweite Lesung des Entwurfs vor, und am Schluß derselben, in einer Abstimmung über den Gesetz-Entwurf im Ganzen, denselben so, wie er aus den Berathungen der Kammer hervorgegangen war, mit allen gegen vier Stimmen an. Die abweichenden Beschlüsse der I. Kammer zu verschiedenen Artikeln veranlaßten dann eine weitere Berichterstattung des Ausschusses II. Kammer (Beil. Nr. 333) und zwei weitere berathende Sitzungen derselben am 10. und 11. November 1880 (Prot. 57 und 58), in Folge deren ein Theil der Beschlüsse der andern Kammer angenommen, ein Theil aber zurückgewiesen wurde. Nachdem sodann die I. Kammer den divergirenden Beschlüssen der II. Kammer bis auf drei beigetreten war, trat letztere auf Antrag ihres Ausschusses (Beil. Nr. 402) in ihrer Sitzung vom 15. März 1881 (Prot. 70), bezüglich dieser noch bestehenden drei Differenz-Punkte den Ansichten ihrer Collegin und deren Beschlüssen bei.

Die längsten Debatten riefen in der II. Kammer die Art. 2 und 64 des Gesetz-Entwurfs hervor,*) von welchen der erstere von der Ergänzung des Gesetzes und der zu seiner Vollziehung erlassenen Verordnungen durch Ortsstatute und Polizeireglements (polizeiliche Ordnungen), der letztere von der Zuständigkeit der Kreisämter in Sachen der Baupolizei handelt, bei deren Berathung die Majorität des Ausschusses und ihre Gesinnungsgenossen zu Gunsten des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden, insbesondere der Städte, verschiedene Amendements durchzusetzen suchten. Indessen blieb die

*) S. darüber Näheres unten in den Bemerkungen zu Art. 2 und 64. Nächstdem veranlaßten die längsten Discussionen die Art. 12, 13, 21, 39 (der Kirchhofs-Artikel) und 47 des G.-E., jetzt Art. 11, 12, 20, 38 u. 46 des Gesetzes.

Regierung nach einem von beiden Seiten lebhaft geführten Kampf in beiden Fällen Siegerin, in dem zweiten Fall freilich erst dann, nachdem der Gr. Ministerpräsident in der Sitzung vom 10. November 1880 (Prot. 57, S. 58) die Erklärung abgegeben hatte, daß, wenn die Kammer auf dem (in zweiter Lesung siegreich gewesenen) Abänderungsvorschlag der Ausschuß-Majorität beharre, das Gesetz nicht werde zu Stand kommen können. *)

Auch in der I. Kammer wurde der Gesetz-Entwurf mit den Beschlüssen der anderen Kammer einer eingehenden Berathung unterzogen. Der hier erstattete ausführliche Ausschußbericht zeichnet sich zunächst dadurch aus, daß er sich der Mühe unterzieht, den Gesetz-Entwurf von Art. 4—62 in eine Bauordnung für die Städte (im Sinne des Art. 1 der Städte-Ordnung) und in eine solche für die Landgemeinden zu trennen, ein Unternehmen, dem man auch im Ausschuß der II. Kammer das Wort geredet hatte (Prot. 36, S. 5/6), ohne indessen, im Interesse eines baldigen Zustandekommens des Gesetzes, mehr dafür zu thun. Der Ausschuß I. Kammer glaubte indessen in seiner Mehrheit, es in dieser Beziehung nicht blos bei einem frommen Wunsche belassen zu sollen, und brachte die Idee wirklich zur Ausführung, davon ausgehend, daß die leitenden Gesichtspunkte, welche bei einer Beaufsichtigung des Bauwesens in den Städten und in den Landgemeinden in Betracht kämen, wesentlich verschiedene seien. Während es vollständig gerechtfertigt erscheine, in den Städten Vorschriften von rein ästhetischer Bedeutung zu geben, insofern sie das Dispositionsrecht des Einzelnen nicht zu sehr beschränkten, dürfe derartiges bei Landgemeinden gar nicht oder nur ausnahmsweise in Betracht kommen, und habe sich die Gesetzgebung hier auf die nöthigen feuer- und gesundheitspolizeilichen Bestimmungen zu beschränken, und selbst in diesen beiden Richtungen sei es nöthig und möglich, die Bestimmungen für die Stadtgemeinden schärfer zu fassen, wie für die Landgemeinden, weil in jenen die Gefahren größer seien als in diesen, und außerdem theils die localen Verhältnisse, besonders aber der Besitz geringerer disponibler Geldmittel, sowie die Art der Beschäftigung der ländlichen Bevölkerung eine rigorose Durchführung der nach Erfahrung wünschenswerthesten Vorschriften unmöglich machten (Ausschußbericht S. 2). Diesen Motiven wurde aber von der Regierung und der Ausschuß-Minderheit entgegengesetzt, daß den ästhetischen Rücksichten in dem Gesetz-Entwurf überhaupt nur in äußerst beschränktem Maße Rechnung getragen worden sei, und daß beinahe alle dahin einschlagenden Artikel zu derjenigen Kategorie von Bestimmungen gehörten, die der Autonomie der Gemeinden überlassen seien; daß ferner die Behauptung, daß auf dem Lande weniger Brände und weniger ansteckende Krankheiten vorkämen, als in den Städten, statistisch nicht richtig stehe; daß im Gegentheil gerade bei unseren zahlreichen alten Landstädtchen — welche nach der von der Majorität vorgeschlagenen Theilung zur Classe der Landgemeinden, bei welchen laxere Bauvorschriften zulässig sein sollen, geschlagen würden, — die baulichen Zustände in feuer- und gesundheitspolizeilicher Beziehung am allerschlimmsten seien. Auf der andern Seite fielen in die Classe derjenigen Gemeinden, auf welche nach der vorgeschlagenen Trennung die ländliche Bauordnung Anwendung finden soll, wiederum viele Orte, bei welchen ihre Eigenschaft als Bade- oder Luftkurort es nöthig erscheinen lasse, bei Ertheilung der Bauvorschriften sich nicht auf das absolut Nothwendige zu beschränken, sondern auch andern Rücksichten Rechnung zu tragen. Bei der großen Verschiedenheit, welche unter den Landgemeinden selbst sich zeige, könne doch nicht allen Verhältnissen in einer und derselben

*) Bei Art. 2 hatte die Regierung gleichfalls von vornherein dem Antrag der Ausschuß-Majorität gegenüber die Zurücknahme des G.-E. in die Wagschale geworfen (Prot. 37 S. 10).

(Land-) Bauordnung Rechnung getragen werden, und auf ebenso unüberwindliche Schwierigkeiten stoße man, sobald man sich die Grenze zwischen Stadt und Land zu ziehen bemühe (Ausschußbericht S. 6, Prot. 14, S. 268—270). Den Ausschlag gab schließlich, daß der Gr. Regierungs-Commissär im Laufe der Debatte nachwies, daß der eigentlichen Differenz-Punkte, wegen deren etwa eine besondere Bauordnung für die Stadt- und eine besondere für die Landgemeinden mit Grund verlangt werden könne, so wenige sein, daß es sich darum nicht der Mühe lohne, die vorgeschlagene Trennung zur Ausführung zu bringen und zwei neben einander herlaufende, in den meisten Punkten übereinstimmende, Bauordnungen zu erlassen, daß es sich vielmehr empfehle, diesen wenigen Differenz-Punkten innerhalb des Rahmens eines und desselben Gesetzes Rechnung zu tragen (Protocoll 14, S. 270 ꝛc.). Diese Erwägung und die Schwierigkeit der Trennung an sich, insbesondere der Auffindung der richtigen Grenzlinie zwischen Stadt und Land, bewogen schließlich die Ausschuß-Majorität das Trennungs-Project fallen zu lassen (Prot. 14, S. 274).

Bei der Abstimmung über Art. 2 und Art. 64 des Gesetz-Entwurfs stellte sich die I. Kammer auf Seite der Regierung. Doch war von der Mehrheit ihres Ausschusses zu Art. 2 der (bei der Abstimmung in pleno indeß per majora zurückgewiesene) Antrag gestellt worden, daß das Recht, Ortsstatuten in Bausachen zu erlassen, nur Gemeinden von mindestens 3000 Seelen zustehen, bei kleineren Gemeinden aber davon abhängig sein solle, daß das Bedürfniß dazu durch Beschluß einer Majorität von $^2/_3$ der Ortsbürger anerkannt worden sei, ein Amendement, welches von dem Ministerpräsidenten mit der Bemerkung bestritten wurde, daß die Regierung keine Einrichtung in unserer Gesetzgebung zulassen könne, welche anstatt einer geordneten Gemeindevertretung eine Abstimmung der Gemeindeglieder selbst in Gemeinde-Angelegenheiten, das demokratische Institut des Referendums, einzuführen bezwecke (Prot. 14, S. 266).

Ebenso wie es der Regierung gelang, in diesen Principien-Fragen den Gesetz-Entwurf aufrecht zu halten, erfuhr derselbe auch in seinen übrigen Artikeln durch die landständische Beschlußfassung keine große Umgestaltung. 27 Artikel wurden ganz unverändert angenommen, etwa 44 erfuhren nur unwesentliche, oder wenigstens nicht belangreiche, weniger die Sache als die Form treffende Aenderungen, (wohin man auch die Fälle rechnet, wo an Stelle der im Entwurf vorgesehenen Polizei-Reglements die Ortsstatuten getreten sind), und nur etwa 13 Artikel solche von größerer Bedeutung. In 6 Fällen wurde die Competenz der Ortsstatuten auf Kosten der Polizei-Reglements, denen der Entwurf die betr. Materie zugewiesen hatte erweitert (bei Art. 29 Abs. 1, Art. 30 Abs. 2, Art. 34 Abs. 2, Art. 37 Abs. 2, Art. 44 und 59) und um zwei Artikel wurde der Gesetz-Entwurf überhaupt gekürzt, indem durch eine beklagenswerthe Verschiebung Art. 11 desselben in den Art. 4 eingeschaltet, und Art. 68, die Vernehmung der Nachbaren vor Ertheilung des Baubescheids bei allen genehmigungspflichtigen Bauten vorschreibend, gestrichen wurde.

Trotz der geschickten und sorgfältigen Vertretung, welche dem Gesetz-Entwurf vom Regierungstische aus zu Theil wurde, leidet das Gesetz in Folge von Versehen in der formellen Handhabung des Gesetzgebungs-Geschäfts an einigen Irregularitäten, wovon wir eine bereits eben angedeutet haben, und auf welche man im Einzelnen im Verlaufe des nachfolgenden Commentars zurückkommen wird,*) Irregularitäten, die indessen nicht allein auf Rechnung der Regierung, sondern zum Theil auch auf Rechnung

*) Vergl. die Vorbemerkung zu Tit. II Abschnitt I und die Bemerkungen zu Art. 4 Abs. 3, Art. 31, 36, Abs. 3 und 44.

aller derjenigen zu setzen sind, welche bei der constitutionellen Taufe dieses neuen Sprößlings unserer Specialgesetzgebung zu Gevatter gestanden haben.

§. 10.

5. Die Verkündigung des Gesetzes, sein Anfangstermin und die Ausführungs-Verordnung vom 1. Februar 1882.

Nachdem in der Sitzung der zweiten Stände-Kammer vom 15 März 1881 die letzten Differenz-Punkte der beiden legislativen Körperschaften in Betreff unserer Gesetzes-Vorlage beseitigt, und damit von dieser Seite, wohl zu aller Befriedigung, wie der Regierungs-Commissär in seinem Schlußwort hervorhob, die Vorbedingung zur Vollendung des Werkes erfüllt war, wurde der Gesetz-Entwurf so, wie er aus den ständischen Berathungen hervorgegangen war, nach ertheilter Allerhöchster Sanktion, im Großh. Regierungsblatt vom 17. Mai 1881 (Nr. 13), als Gesetz, datirt vom 30. April 1881, verkündigt, mit dem in Art. 82 enthaltenen Zusatz, daß durch das Gr. Ministerium des Innern und der Justiz der Zeitpunkt noch näher bestimmt werden solle, an welchem das Gesetz in Wirksamkeit zu treten habe. Während nämlich die Regierung nach dem Entwurf und ihren Aeußerungen in den Kammerverhandlungen beabsichtigt hatte, die allgemeine Bauordnung alsbald ins Leben treten zu lassen, und die seitherigen, in Verordnungen, Instructionen, Ministerial-Ausschreiben &c. enthaltenen Specialvorschriften über Bausachen, insbesondere die seiner Zeit zur Ausführung des Tit. XV des Polizei-Strafgesetzbuches erlassenen, oben §. 5 erwähnten Verordnungen, insoweit mit dem neuen Gesetz vereinbar, insolang fortbestehen zu lassen, bis eine Revision derselben stattgefunden habe, und es möglich geworden sei, alle zur Ausführung der allgemeinen Bauordnung dienenden Specialvorschriften in einer allgemeinen Ausführungs-Verordnung zusammenzufassen, und dadurch ein Recurriren auf die zu verschiedenen Zeiten ergangenen älteren Bestimmungen unnöthig zu machen, — hatte man ständischer Seits insbesondere bei Berathung des Art. 41 des Gesetz-Entwurfes (jetzt Art. 40) den Wunsch ausgesprochen, daß die Regierung mit Einführung der allgemeinen Bau-Ordnung mit allen jenen älteren Verordnungen tabula rasa machen und gleichzeitig mit Verkündigung des Gesetzes eine allgemeine, alles Weitere regelnde Ausführungs-Verordnung erlassen möge (Ausschußbericht S. 34, Prot. 42 S. 14, Ausschußbericht I. Kammer S. 36). Zu gleicher Zeit war in der II. Kammer gleich bei Beginn der Verhandlungen der Wunsch ausgesprochen worden, daß die Regierung, bevor die zu erlassende Ausführungs-Verordnung in Wirksamkeit trete, dem Publikum oder doch wenigstens den bei der Sache interessirten Körperschaften und Gemeinden Gelegenheit geben möge, sich über die beabsichtigten Ausführungsbestimmungen zu äußern, und ihr Interesse zu wahren, „damit nicht Alles einseitig vom Regierungs„tische aus geordnet werde." Hierdurch veranlaßt gab der Ministerpräsident, anerkennend, daß in dem gemachten Vorschlag etwas sehr Praktisches liege, das Versprechen ab, daß von der Regierung in Erwägung gezogen werden solle, inwieweit eine vorherige Mittheilung des Entwurfs einer Ausführungsverordnung an die größeren und kleineren Gemeinden zur Meinungsäußerung als ausführbar sich darstelle (Protocoll 36, S. 13 und 14). — In seinem Schlußwort in der Sitzung der II. Kammer vom 15. März 1881 erklärte sodann der Gr. Regierungs-Commissär mit Bezug auf alles dies weiter, daß die Ausführungs-Verordnung zu dem Gesetz zwar schon in der Bearbeitung begriffen sei, daß es aber zum Mindesten noch Wochen in Anspruch nehmen werde, bis dieselbe den größeren Städten und Gemeinden zur Meinungsäußerung vorgelegt werden, daher auch das so eben von den Kammern verabschiedete Gesetz nicht

sogleich in Wirksamkeit treten könne, wenn nach dem Wunsche der Kammer die seither giltigen, an sich unentbehrlichen, Ausführungs- und Specialvorschriften neben dem neuen Gesetz nicht fortbestehen sollten, daß es jedoch wünschenswerth erscheine, das letztere wenigstens alsbald zu publiciren, damit die Corporationen, welche über die Ausführungs-Verordnung gehört werden sollen und alle diejenigen, welche sich dafür interessiren, den Gesetzes-Text vor Augen hätten.

So kam es, daß das Gesetz selbst kurze Zeit nach seiner landständischen Verabschiedung im Regierungsblatt publicirt wurde, mit dem Zusatz in Art. 82, daß der Zeitpunkt, wann es in Wirksamkeit zu treten habe, von dem Ministerium des Innern und der Justiz noch näher bestimmt werden solle, während die dazu gehörige Ausführungs-Verordnung bei dem von der Regierung halb und halb zugesicherten und, soviel bekannt geworden, auch eingehaltenen Verfahren vorerstiger Anhörung der größeren Stadt- und Landgemeinden, wie voraus zu sehen war, weit länger auf sich warten ließ, als von ihr in Aussicht gestellt worden war. Sie erschien erst im Regierungsblatt vom 25. Februar 1882, datirt vom 1. desselben Monats, aus 105 §§. gestehend. Im §. 105 derselben ist bestimmt, daß die allgemeine Bauordnung ebenso wie die Ausführungs-Verordnung selbst mit dem 1. April 1882 in Kraft treten sollen.

Diese Ausführungs-Verordnung characterisirt sich theils als eine Erläuterung des Gesetzes und als Anleitung zu seiner Handhabung für Behörden und Publikum, theils als wirkliche Ausführung einzelner im Gesetz nur im Allgemeinen geregelten oder ausdrücklich der Regelung auf dem Verordnungs-Weg vorbehaltenen Bestimmungen. Die Hauptsitze der letzteren Art von Bestimmungen sind die §§. 49, 53, 56, 59, 60, **63, 64,** 65, **67—70, 76, 83** und 85, durch welche insbesondere auch die beiden oben erwähnten Ausführungs-Verordnungen zum Polizei-Strafgesetzbuch vom 2. und 4. Februar 1857 betr. Hauptänderungen von an Straßen stehenden Gebäuden, und die von den Bauhandwerkern zu beobachtenden technischen Vorschriften remplacirt worden sind.

In wie weit die Zwecke der Ausführungs-Verordnung durch das von der Regierung eingeschlagene Verfahren der vorherigen Begutachtung derselben durch die größeren Stadt- oder Landgemeinden mehr oder minder gefördert worden sind, entzieht sich der Beurtheilung des Uneingeweihten. So anerkennenswerth einerseits das bei dieser Gelegenheit von der Regierung den Wünschen der Volksvertretung gegenüber bethätigte, auf Kosten ihrer Machtbefugniß geübte, Entgegenkommen auch ist, so hat andererseits ein solches Verfahren doch auch seine Schattenseiten, und diese bestehen nicht allein darin, daß es der Executive in der Entfaltung ihrer Thätigkeit einen allzugroßen Hemmschuh anlegt, ihr das Bewußtsein ihrer verfassungsmäßigen*) Selbstständigkeit, aber auch Selbstverantwortlichkeit, mit der Zeit abhanden kommen läßt, und ihr für zukünftige Fälle leicht ein unbequemes Präjudiz zu schaffen geeignet ist, sondern vor Allem auch darin, daß, falls sich in eine solche Ausführungs-Verordnung die eine oder andere unrichtige Auslegung des Gesetzes eingeschlichen haben sollte, ohne daß hiergegen von den begutachtenden Körperschaften und Gemeinde-Vertretungen etwas erinnert würde, dies in der Folge leicht als eine Art Sanction der von der Regierung beliebten Auslegung aufgefaßt werden könnte.

---

*) Art. 73 der Verf.-Urk.

Gesetz

die

allgemeine Bauordnung

betreffend.

Ludwig IV. von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein ꝛc. ꝛc.

Wir haben Uns bewogen gefunden, mit Zustimmung Unserer getreuen Stände die nachfolgende allgemeine Bauordnung zu erlassen:

Erster Titel.

Von der Bauberechtigung und den Bauvorschriften im Allgemeinen.

Art. 1.

Die Befugniß des Eigenthümers, innerhalb der Grenzen seines Grundstücks nach seinem Ermessen zu bauen, unterliegt im öffentlichen Interesse[1]) denjenigen Beschränkungen, welche in Gesetzen oder den auf Grund derselben getroffenen Anordnungen vorgeschrieben sind[2]).

Zu Art. 1.

An die Spitze der in diesen ersten Titel aufgenommenen allgemeinen Bestimmungen über Bauberechtigung und Bauvorschriften ist in Art. 1 der als natürlicher Ausfluß des Eigenthumsrechts erscheinende Satz gestellt, daß a priori jeder Eigenthümer die Befugniß hat, innerhalb der Grenzen seines Grundstücks nach seinem Ermessen zu bauen. Mot. S. 13. Alle durch das Gesetz der natürlichen Baufreiheit auferlegten Beschränkungen erscheinen deshalb als Ausnahmen von der Regel; für letztere streitet im Zweifel stets die Vermuthung, ebenso wie jede die Freiheit beschränkende gesetzliche Bestimmung im Zweifelsfall strict auszulegen ist. Aus diesem Verhältniß des Gesetzes und seiner einzelnen Bestimmungen zu dem von ihm vorangestellten allgemeinen Princip erklärt es sich auch, warum (was man bei der ständischen Berathung dem G.-E. zum Vorwurf machen wollte) in demselben weniger von den Rechten als von den Pflichten des Bauenden die Rede ist. Denn die Rechte desselben ergeben sich nach Abzug der Pflichten von selbst, und, was nicht verboten ist, ist erlaubt. Daß die den Bauherrn umgebenden Pflichten und Beschränkungen zahlreich und mannigfacher Art sind, ist die natürliche Folge unserer vorgeschrittenen Cultur-Entwickelung und der Aufgabe des Staates, derselben bei einer von ihm zu erlassenden Bauordnung gerecht zu werden. Die durch Art. 79 des Ges. sanctionirte Mitverantwortlichkeit der Baumeister und Bauhandwerker für Einhaltung der allgemeinen und lokalen Bauvor-

schriften schützt auch den Bauherrn als Laien hinlänglich vor Verstößen gegen diese Vorschriften. Prot. 36, S. 15 u. 19. Prot. 43, S. 31.

1) Dadurch daß nur das öffentliche, nicht auch das Privat-Interesse hervorgehoben wird, wird gleich darauf hingewiesen, daß das Gesetz nur die durch das öffentliche Interesse gebotenen Beschränkungen der Baufreiheit regeln, und nicht auch die dem privatrechtlichen Gebiete angehörigen nachbarrechtlichen Beschränkungen ex professo behandeln will. Doch macht es da eine Ausnahme, wo nachbarrechtliche Bestimmungen mit dem öffentlichen Interesse sich berühren, bezhw. wo baupolizeiliche Bestimmungen auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen von Einfluß sind. Vergl. z. B. Art. 35, 37 pos. 2 und 46. Mot. S. 11—13. Auf die Frage, ob die Bauordnung auch Privatrechte gebe, oder ob sie nur öffentlich-rechtlicher Natur sei, ob z. B. in dem Fall des Art. 10 letzter Absatz die B.-O. den Hausbesitzern, die im Vertrauen auf das betr. Ortsstatut auf einer Seite gebaut haben, ein Recht darauf hätten, daß die andere Seite unbebaut bleibe, oder ob ein solches Statut auch gegen den Willen dieser Hausbesitzer geändert werden könne, gab der Gr. Reg.-Commissär zwar auf die gestellte Frage in ihrer Allgemeinheit keine bestimmte Erklärung ab, sondern verwies zu ihrer Beantwortung auf die Motive, insbes. S. 11 derselben, woselbst gesagt werde, daß der Entwurf ex professo nur eine Regelung der öffentlich rechtlichen Verhältnisse in Bezug auf das Bauwesen im Auge und nur aus den in den Motiven speciell genannten Gründen (s. o. S. 14—15) wenige Ausnahmen gemacht habe, stellte aber für den speciell von dem Interpellanten hervorgehobenen Fall ein den Grundeigenthümern verliehenes Privatrecht in Abrede. Prot. 38, S. 38—40. Ebenso A.-B.-O. §. 20 letzter Abs. Der allgemeine Theil jener aufgeworfenen Frage kann aber wohl in der Kürze nur dahin beantwortet werden, daß es darauf ankommt, ob eine in der B.-O. enthaltene Bestimmung allein im öffentlichen oder auch im Privat-Interesse erlassen worden ist.

2) Jede Behinderung im Gebrauch der natürlichen Baufreiheit setzt also das Vorhandensein einer beschränkenden gesetzlichen Bestimmung voraus; die Beschränkung im öffentlichen Interesse kann nicht erst im Einzel-Fall auferlegt werden, außer es müßte einer der im Art. 3 vorgesehenen Fälle vorliegen. — Die Gesetze und Verordnungen, welche außer der allgemeinen B.-O. Beschränkungen der Baufreiheit enthalten und neben dieser auch ferner noch in Kraft bleiben, sind in §. 1 der A.-B.-O. zusammengestellt. — Unter den vom Gesetz erwähnten „Anordnungen", sind sowohl allgemeine Landesverordnungen, als auch die im Art. 2 vorgesehenen Ortsstatute und Localpolizei-Reglements, wie auch einfache Polizeibefehle in Bezug auf einzelne Bauwesen, wovon Art. 3 spricht, zu verstehen. Prot. 36, S. 18.

Art. 2.

Soweit das Gesetz[1]) oder die zu dessen Vollziehung erlassenen Verordnungen hierzu ermächtigen oder keine ausdrücklichen Bestimmungen enthalten,[2]) können die nach den Bedürfnissen der einzelnen

Gemeinden erforderlichen besonderen Bestimmungen in Ortsstatuten und in polizeilichen Ordnungen (Localpolizeireglements) über Bausachen[3]) ertheilt werden.

Hinsichtlich der Errichtung neuer und Abänderung bestehender Ortsstatuten, sowie des Erlasses polizeilicher Ordnungen in Bausachen sind die Bestimmungen des Gesetzes vom 12. Juni 1874, betreffend die innere Verwaltung und Vertretung der Kreise und Provinzen (Art. 78, 48. V. 2 und VI. 2, 3), sowie des Gesetzes vom 13. Juni 1874, betr. die Städteordnung für das Großherzogthum Hessen (Art. 9 und 56), und des Gesetzes vom 15. Juni 1874, betr. die Landgemeindeordnung für das Großherzogthum Hessen (Art. 8) maßgebend.[4])

Zu Art. 2.

1) Dieser Ausdruck umfaßt sowohl das gegenwärtige Gesetz, wie etwa noch künftig zu erlassende. Vergl. A.-B. S. 2 u. Prot. 37 S. 43.

2) Auch alle an sich gültig erlassenen Localbestimmungen treten von selbst außer Wirksamkeit, wenn später durch Gesetz oder allgemeine Landesverordnung über denselben Punkt etwas anderes unbedingt vorgeschrieben wird. Vergl. A.-B.-O. §. 3 u. Art. 81 des Ges.

3) in ersteren (Ortsstatuten), wenn es sich um Angelegenheiten der Gemeinde oder um Rechte und Pflichten nichtpolizeilicher Natur der Gemeindeglieder handelt, als da sind: die Voraussetzung der Eröffnung der Straßen, die Art ihrer Anlage, die Leistungen der Anlieger für ihre Herstellung u. dergl. — in letzteren (Localpolizeireglements), wenn es sich um specifisch baupolizeiliche Bestimmungen handelt. Beide Kategorieen von Angelegenheiten werden unter Umständen auch zusammen in „Localbauordnungen" behandelt werden können. Mot. S. 14. Ein Ortsstatut und ein Localpolizeireglement ist nicht nur Etwas, was formell in verschiedener Weise zu Stand kommt, sondern Etwas, was materiell vollkommen verschieden ist. Prot. 36, S. 26. Ortsstatuten regeln sich nach Art. 8 u. 9 der Landgemeinde- bezhw. Städteordnung, und nach den Bestimmungen in Art. 48, pos. VI der Kreisordnung; die Localpolizeireglements regeln sich nach Art. 78 der Kreisordnung u. Art. 56 der Städteordnung. Ortsstatuten regeln Angelegenheiten der Bewohner der Stadt- und Landgemeinden nicht polizeilicher, und Polizeireglements regeln die Angelegenheiten polizeilicher Natur. Prot. 36, S. 43. Erstere sind weder dazu bestimmt, Polizeiübertretungen zu definiren, noch zu pönalisiren. A.-B. S. 7. Ein Localpolizeireglement ist ein Strafgesetz und ein Ortsstatut nicht. Prot. 36, S. 26. Sollten daher in Ortsstatuten Bestimmungen getroffen werden, deren Nichtbeachtung mit Strafe bedroht werden muß, so hat letzteres in einem besonderen Localpolizeireglement zu geschehen. A.-B.-O. §. 4, Abs. 2. So verschieden indeß beide Arten von Localbestimmungen ihrem Begriffe nach sind, so giebt es doch ein bedeutendes Grenzgebiet, auf welchem beide Begriffe ineinander laufen, und wo man die Wahl hat, die eine oder andere Form von

Localvorschriften zur Anwendung zu bringen, je nachdem man dem gemeinheitlichen oder dem polizeilichen Gesichtspunkt den Vorzug giebt. Prot. 36, S. 38, 49 u. 57 rc.*)

Die in der allgemeinen B.-O. der Regelung durch Ortsstatuten ausdrücklich anheimgegebenen Punkte sind in §. 5 der A.-B.-O. und die den Localpolizeireglements überlassenen in §. 6 daselbst zusammengestellt.'

4) Wegen der angezogenen Bestimmungen der Kreis-, Städte- und Landgemeinde-Ordnung, vergl. §. 7 Abs. 1 und §. 8 der A.-B.-O., woselbst näher angegeben ist, was zur Errichtung neuer und Abänderung bestehender Ortsstatuten, sowie zum Erlaß polizeilicher Ordnungen für einzelne Gemeinden gehört. Ueber die Fälle, in welchen eine vorherige Offenlegung der von der Stadtverordnetenversammlung bezw. dem Gemeinderath beschlossenen Ortsstatuten stattfinden muß, vergl. Art. 8 des Ges. und §. 7, Abs. 2 der A.-B.-O. Wegen ortsüblicher Bekanntmachung der Ortsstatuten und Localpolizeireglements s. §. 9. der A.-B.-O.

Art. 3.

Soweit bei einzelnen Bauten vermöge ihrer eigenthümlichen Beschaffenheit oder Bestimmung die allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften nicht genügen,[1]) um Gefahr für Leben, Gesundheit oder Eigenthum zu beseitigen, bleibt den Polizeiverwaltungsbehörden nach Maßgabe des Art. 80 der Kreis- und Provinzialordnung und des Art. 56 der Städteordnung vorbehalten, diesem Zweck entsprechende besondere Anordnungen zu treffen.

---

*) Wie bereits in §. 9 der Einleitung bemerkt wurde, rief dieser Artikel bei seiner Berathung in der II. Kr. eine sehr lebhafte Debatte hervor. Die Majorität ihres Ausschusses, einen begrifflichen Unterschied zwischen Ortsstatut und Polizeireglement nicht anerkennend und es für mißständig erachtend, wenn die besonderen Bedürfnisse der Städte über die Köpfe der Stadtverordneten hinweg durch Polizei-Verfügung geregelt würden, während doch angenommen werden müsse, daß dieselben mit Hülfe ihrer vornehmlich aus Technikern bestehenden Bau-Commissionen, und des Stadt-Baumeisters am ersten und besten die Bedürfnisse ihres Gemeinwesens zu erkennen vermöchten, und denselben auch Rechnung tragen würden, — wollte in den Gemeinden, welche unter der Städte-Ordnung stehen, die benöthigten speciellen Bauvorschriften nur durch Ortsstatute geregelt wissen, während in den übrigen Gemeinden der Regierung das Recht eingeräumt werden sollte, durch Localpolizei-Reglements das Erforderliche anzuordnen, falls dies nicht durch Ortsstatut geschehe. — Ein anderes, von einem einzelnen Mitglied des Ausschusses gestelltes, Amendement, dem sich später die Ausschuß-Majorität anschloß, ihren primären Verbesserungs-Antrag in einen eventuellen verwandelnd, war darauf gerichtet, alle polizeilichen Ordnungen in Bausachen von der Zustimmung der Stadtverordneten-Versammlung bezhw. des Gemeinderaths, neben derjenigen des Kreisausschusses und des Ministeriums, abhängig zu machen, weil kein Grund zu einer ungleichen Behandlung von Stadt- und Landgemeinden vorliege. Die Regierung bezeichnete beide Amendements für unannehmbar, und machte von ihrer Verwerfung das Schicksal des ganzen Gesetzes abhängig, weil sie eine Durchlöcherung der Principien, worauf die neue, kaum erst in Wirksamkeit getretene, neue Verwaltungsgesetzgebung beruhe, enthielten, und auf Kosten der unveräußerlichen Polizeigewalt des Staates eine von ihr nicht einzuräumende Machterweiterung der Städte anstrebten, bezhw. die Staatsgewalt in die Hände der Gemeinde legen wollten, während erstere doch kraft ihrer Verpflichtung, für das Wohlbefinden und die Sicherheit der Staatsangehörigen in baulicher, gesundheitlicher und feuerpolizeilicher Beziehung Sorge zu tragen, die Befugniß haben müsse, nöthigenfalls auch gegen den Willen der Gemeindevertretung eine polizeiliche Anordnung auszuführen. Schließlich siegte der Reg.-Entwurf mit der von der Ausschuß-Minorität vorgeschlagenen redactionellen Aenderung. Vergl. A.-B. S. 2—9; Prot. 36, S. 23—60; Prot. 37, S. 3—47; Prot. 52, S. 2.

Zu Art. 3.

Da weder in dem Gesetze, noch in den Ausführungsverordnungen und localen Reglements alle Bestimmungen vorgesehen werden können, welche unter Umständen bei einzelnen Bauwesen vermöge ihrer eigenthümlichen Beschaffenheit oder Bestimmung sich als nöthig erweisen, um Leben, Gesundheit oder Eigenthum zu schützen, und außerdem dergleichen besondere Ausnahmsverhältnisse sich nicht zur generellen Regelung eignen; so muß in solchen Fällen der Polizeiverwaltungsbehörde die Befugniß zu selbstständigem Einschreiten und zum Erlaß der dem speciellem Fall angemessenen Anordnungen gegeben sein, eine Befugniß, die ihr bereits nach Art. 80 der K.-O. zusteht, die aber, weil die nothwendige Ergänzung der allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften bildend, in dem Gesetze ausdrücklich hervorzuheben für angemessen erachtet wurde. Mot. S. 18. Gleiches bestimmt der §. 3 der Bad. V.-O. v. 5. Mai 1869 die Handhabung der Baupolizei betr. — Wegen der Behörden, welchen die hier in Rede stehende Befugniß zusteht, wegen des Beschwerdeverfahrens, und wegen der einzelnen Bestimmungen unseres Gesetzes, in welchen diese Befugniß der Polizeiverwaltungsbehörde bereits zum Ausdruck gekommen ist, vergl. §. 10 der A.-V.-O.

Zweiter Titel.

Von der Anlage der Orte und der Ortsstraßen.

Erster Abschnitt.

Von den Straßen- und Baufluchtlinien.

Vorbemerkung.

Der G.-E. brachte die unter diesen Abschnitt fallenden Artikel unter folgende Unterabtheilungen:

I. Von der Feststellung der Straßen- und Baufluchtlinie (Art. 4—8).

II. Von den bei Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien zu treffenden Bestimmungen (Art. 9—11, jetzt Art. 9 und 10).

III. Von den Folgen und Wirkungen der Festsetzung von Straßen und Baufluchtlinien, bezw. Ortsbauplänen (Art. 12—19, jetzt Art. 11—18),

wodurch die in diesem Abschnitt behandelte schwierige Materie an Uebersichtlichkeit gewann. Durch die Artikel unter Ziffer I. des G.-E. sollte die Materie der Straßen- und Baufluchtlinie zunächst in formeller Beziehung geordnet werden, indem bestimmt wird, auf welche Weise, in welcher Form die Straßen- und Baufluchtlinien zu Stande zu kommen haben, insbesondere wer die Anregung dazu geben soll, in welchem Falle namentlich eine zwingende Veranlassung dafür gegeben ist, und welches Verfahren bei ihrer Festsetzung im Interesse der Betheiligten eingehalten werden soll. Unter II. ist dann gesagt, was bei Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinie in materieller Beziehung zu beobachten ist, und unter III., welches die Folgen ihrer Feststellung sind. In Folge eines Antrags des Ausschusses II. Kammer, der hierin einem Antrag des Architectenvereins folgte, wurde jedoch der Art. 11 des G.-E.

als dritter Absatz in den Art. 4 aufgenommen, wohin er nach dem ganzen Gedankengang des Gesetzes nicht gehört,*) und da zu einer solchen, außer dem Gr. Reg.-Commissär leider von keiner Seite beanstandeten, Anordnung des Stoffes die in dem G.-E. gewählten Ueberschriften nicht mehr passen wollten, mußten dieselben in Wegfall kommen.**) S. A.-B. S. 11. Prot. 38., S. 8, 11, 13 und 17. Das Gesetz hat dadurch nicht allein an Uebersichtlichkeit verloren, sondern auch durch die Verweisung des Art. 11 des G.-E. an einen ungehörigen Ort eine auffällige Entstellung erfahren, zu der die Regierung vermöge ihres von jeher anerkannten und von ihr auch ausgeübten Redactionsrechtes ihre Zustimmung hätte versagen sollen.***)

---

*) Wenn zur Rechtfertigung dieser Einschaltung in dem A.-B. II. Kr. S. 11 geltend gemacht wird, daß die Bestimmungen des Art. 11 nur eine Ergänzung des ersten Absatzes des Art.. 4 seien, so ist hierauf zu erwidern, daß ebensogut auch alle anderen Bestimmungen, in Art. 4 sowohl wie in den späteren Artikeln dieses Abschnitts bis zu Art. 10 einschließlich, als Ergänzungen des ersten Abs. des Art. 4 angesehen werden, also auch den gleichen Anspruch auf Bevorzugung geltend machen könnten. Und wenn in dem A.-B. weiter gesagt wird, der Art. 11 sei technischer Seits von dem ersten Absatz des Art. 4 nicht zu trennen, so ist dagegen zu bemerken, daß der Art. 4 gar nichts Technisches enthält, außer etwa die allgemeine Bemerkung, daß die Straßen- und Bau-Fluchtlinien dem öffentlichen Bedürfniß entsprechend aufgestellt werden sollen. Dieser Gedanke wird dann in Art. 10 ex professo noch näher ausgeführt, so daß dieser Art. 10 in technischer Beziehung die eigentliche sedes materiae ist, und da Art. 11 des G.-E. ebenfalls technischen Inhaltes ist, so wurden beide Artikel in dem Entwurfe ganz passend neben einander gestellt, wie es auch in dem diesem Abschnitt des Gesetzes zum Muster gedient habenden Preuß. Ges. vom 2. Juli 1875 der Fall ist. Damit soll nicht gesagt werden, daß die in dem G.-E. gewählte Anordnung des Stoffes die einzig mögliche gewesen sei. Man hätte z. B. den Art. 11 auch unmittelbar nach (dem ganzen) Art. 4 setzen und dann den Art. 10 folgen lassen können. Aber die aus der ständischen Beschlußfassung hervorgegangene Anordnung ist jedenfalls die möglichst unrichtige. Wenn zu ihrer Motivirung in den Verhandlungen (Prot. 38, S. 13) noch weiter bemerkt wurde, daß, wenn die Stellung des Art. 11 innerhalb des Art. 4 auch keine ganz logische sei, so sei sie doch dem Ausschuß als eine practische erschienen und als eine solche, wodurch die Uebersicht in mancher Beziehung erleichtert werde, so ist auch dem zu widersprechen. Denn was nicht logisch ist, ist auch nicht practisch, (weil das Unlogische zu Mißverständnissen führt, jedenfalls das Verständniß nicht erleichtert, sondern nur zu langen Erörterungen, wie figura zeigt, Anlaß giebt); und ein pêle-mêle wie das vorliegende kann unmöglich zur Uebersichtlichkeit etwas beitragen.

**) Wenn die Ueberschriften, wie sie der G.-E. gewählt hatte, nicht ganz zutreffend waren, so hätte man zunächst suchen sollen, sie passender zu machen. Allein die von dem G.-E. eingehaltene Ordnung umzukehren, weil das was Art. 11 besagt, angeblich auch zu der Ueberschrift unter Ziffer I des G.-E. paßt, und dann sämmtliche Ueberschriften zu cassiren, war wohl kein zweckmäßiges Verfahren. Im Uebrigen wird es auch der strengsten Systematik niemals gelingen, einen wissenschaftlichen Stoff nach bestimmten Rubriken so zu ordnen, daß nicht die Kritik das Eine oder Andere auszusetzen hätte.

***) Dieses Redactionsrecht der Regierung konnte schon zur Zeit, als sie die Initiative zur Gesetzgebung allein besaß, keiner Beanstandung unterliegen. Denn jeder einigermaßen umfangreiche Gesetz-Entwurf ist ein organisches Geistesproduct, dessen Umgestaltung auf Grund beschlossener Verbesserungs-Anträge am füglichsten dem überlassen wird, der der geistige Vater dieses Productes ist. Aber auch jetzt noch, wo die Regierung die Initiative mit den beiden andern Factoren der Gesetzgebung theilt, muß ihr dieses Recht noch zugestanden werden, theils mit Rücksicht darauf, daß auch jetzt noch die meisten und umfangreichsten Gesetz-Entwürfe der Initiative der Regierung ihre Entstehung verdanken, theils deshalb, weil, nachdem einmal die beiden andern Factoren einen G.-E. verabschiedet haben, die Regierung allein es noch ist, welche sich mit demselben zu beschäftigen und das Gesetz zu publiciren hat. Ihrer Fürsorge muß es daher auch überlassen sein, alle in Beziehung auf das Gesetz gefaßten ständischen Beschlüsse in der dem Ganzen entsprechendsten Form zum Ausdruck und Alles an dem geeignetsten Ort anzubringen. Sie ist es ja auch unter deren Firma und mit deren Unterschrift versehen das Gesetz zur Welt kommt, und etwas formell Mangelhaftes und Unfertiges zu produciren, kann ihr nicht zugemuthet werden. — Mit Recht hatte der Gr. Reg.-Commissär bei der Berathung in der II. Kr. (Prot. 38, S. 9) gegen diesen vorlauten Eindringling geltend gemacht: „Ich glaube, daß es richtiger ist und möchte befürworten, daß Sie Art. 11 da lassen, wo er ist, und daß Sie damit die organische Gliederung dieses Abschnitts nicht stören. Es kann Ihnen doch im Grunde gleichgültig sein, ob die Bestimmung, die Sie ihrem Inhalte nach nicht beanstanden, da steht oder in Art. 11." — Umsonst. Die II. Kr. beschloß einstimmig die Transferirung, und blieb bei ihrem Beschluß auch bei der zweiten Lesung (nur mit dem Unterschied, daß nach der

Art. 4.

Für die Anlage oder Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und Landgemeinden sind die Straßen- und Baufluchtlinien von dem Gemeindevorstand[1]), worunter in diesem Gesetze stets Bürgermeister und Stadtverordnetenversammlung, beziehungsweise Gemeinderath zu verstehen sind,[2]) dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend,[3]) aufzustellen.

Diese Aufstellung kann in umfassenderen Ortsbauplänen[4]) für ganze Orte oder Ortstheile, beziehungsweise für ganze Straßen oder Straßentheile[5]) stattfinden, und hat dies namentlich zu geschehen, wenn die Ueberbauung größerer, noch unbebauter Grundflächen in Aussicht steht, oder wenn ein Bedürfniß oder eine geeignete Gelegenheit zur Regulirung oder Verbreiterung bestehender Straßen und öffentlicher Plätze vorliegt.

Jede Festsetzung von Fluchtlinien (Art. 4 und 9) muß eine genaue Bezeichnung der davon betroffenen Grundstücke und der etwa darauf stehenden Gebäude[6]) und eine Bestimmung der Höhenlage, sowie der beabsichtigten Entwässerung der betreffenden Straßen und Plätze enthalten.[7])

Handelt es sich in Folge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortstheile, so ist der Gemeindevorstand verpflichtet, schleunigst darüber zu beschließen, ob und inwiefern für den betreffenden Ortstheil ein neuer Bauplan aufzustellen ist, und eintretenden Falls die unverzügliche Feststellung des neuen Bauplans zu bewirken.[8])

Für einzelne Straßentheile hat die Festsetzung der noch mangelnden Fluchtlinien jedenfalls dann zu erfolgen, wenn an oder in der Nähe einer Ortsstraße oder eines öffentlichen Platzes ein neues Gebäude aufgeführt oder ein bestehendes Gebäude erneuert oder wesentlich verändert werden soll.[9])

Zu Art. 4.

Der erste Abs. des Art. spricht den Grundgedanken aus, daß es Sache des Vorstandes einer jeden Stadt- oder Landgemeinde ist, die Straßen- und Baufluchtlinie dem öffentlichen Bedürfniß entsprechend festzustellen. Hierzu ist

---

ersten Lesung Art. 11 vor Abs. 2 des Art. 4 des G.-E. kommen sollte, während er bei der II. Lesung diesem nachgesetzt wurde) und die I. Kr. trat dieser Amendirung des Gesetzes ebenfalls einstimmig bei. — Bei zwei anderen Veranlassungen dagegen, wo es weniger darauf ankam, bei Art. 33 und 60 des G.-E. wurde auf Empfehlung der Regierung von den Ständekammern einer sachgemäßen Redaction besser Rechnung getragen. (Vergl. Prot. 41, S. 19 ꝛc. Prot. 44, S. 37 und Prot. 52, S. 28—30). — Unter solchen Umständen hätte wohl für die Regierung genügende Veranlassung vorgelegen, von ihrem hier in Rede stehenden Rechte im Interesse des organ. Aufbaues des Gesetzes Gebrauch zu machen, umsomehr als sie dies, wie wir unten sehen werden, bei Art. 42 und 43 des Gesetzes auch gethan hat, wo es weit eher seine Bedenken hatte.

von selbst die Veranlassung gegeben, wenn ein umfassenderer Ortsbauplan aufgestellt wird, sei es in Folge davon, daß eine Stadt- oder Orts-Erweiterung in Aussicht genommen ist, oder in Folge davon, daß das Bedürfniß oder eine geeignete Gelegenheit zu einer Neuregulirung oder Verbreiterung von Straßen oder öffentlichen Plätzen vorliegt, wovon der zweite Absatz spricht. Als ein besonders practisches Beispiel, wo die im zweiten Absatz erwähnte geeignete Gelegenheit sich darbietet, wird im vierten Absatz der Fall hervorgehoben, daß durch Brand oder andere Ereignisse ein ganzer Ortstheil zerstört worden ist, in welchem Fall dem Gemeindevorstand zur Pflicht gemacht wird, sich alsbald wegen Aufstellung eines neuen Bauplans schlüssig zu machen, — weshalb der zweite und vierte Absatz im engsten Zusammenhang stehen, und das fremdartige Einschiebsel des dritten Absatzes (s. o. die Vorbemerkung zu diesem Abschnitt) doppelt unangenehm empfunden wird. Im fünften Absatz endlich ist die Rede davon, in welchem Fall, auch ohne Aufstellung eines umfassenderen Ortsbauplanes die Festsetzung noch mangelnder Fluchtlinien stattfinden muß.

1) Damit daß für die Regel die Feststellung der Fluchtlinien der Initiative des Gemeindevorstandes überlassen wird, ist nicht ausgeschlossen, daß in geeigneten Fällen, wo das öffentliche Interesse eine Regulirung bestehender Straßen oder die Anlage neuer Straßen fordert und der Gemeindevorstand wegen der dadurch bedingten Opfer sich scheut, an die Frage näher heranzutreten und diesbezügliche Pläne aufzustellen, die Regierungsbehörde auf Grund des Art. 48 II, 2 der Kreisordnung ein dahin gehendes, förmliches Ansinnen an die Gemeinde stellt. Mot. S. 19. Vergl. A.-V.-O. § 11, Abs. 3.

2) Da unter Gemeindevorstand zuweilen nur der Bürgermeister verstanden wird, z. B. Kreisordnung Art. 48 III, 3, erschien es zur Vermeidung von Mißverständniß und unliebsamer Wiederholung angemessen, den Begriff für dieses Gesetz gleich von vornherein ein für alle Mal festzustellen. S. A.-B. S. 10. Prot. 38, S. 3, 6, 12—16.

3) Näheres bestimmt Art. 10 erster Abs.

4) Wegen der äußeren Einrichtung solcher Ortsbaupläne bezhw. Pläne von Straßenanlagen und der deshalb zu verfertigenden Situationspläne, Nivellements &c. &c., sowie wegen ihrer Ergänzungen und Abänderungen s. §. 13 der A.-V.-O.

5) „oder Straßentheile," ein bei der II. Lesung des G.-E. in II. Kr. beschlossener Zusatz, s. Prot. 52, S. 3, wohl auf der Erwägung beruhend, daß die Aufstellung eines neuen Ortsbauplans ebensogut auf eine ganze Straße, wie nur auf einen Theil derselben zu influiren im Stande ist.

6) wegen der damit verbundenen Beschränkung der Eigenthümer in der Baufreiheit, bezhw. der Enteignung des zur Straße erforderlichen Geländes (Art. 11) Mot. S. 24.

7) um den vielfachen Schwierigkeiten und uzuträglichkeiten vorzubeugen, welche fast regelmäßig eintreten, wenn in diesen Beziehungen nicht rechtzeitig Vorsorge getroffen wird. Mot. das. — S. Preuß. Ges. v. 2. Juli 1875, §. 5.

8) Ebenso das cit. Preuß. Ges. §. 2, Abs. 2. Auch hier wird im Fall

eines ablehnenden Verhaltens des Gemeindevorstands das gesetzliche Verfahren nach Art. 48, II, 2 der Kreis-O. eingeleitet werden können. Mot. S. 19. Vergl. noch A.-V.-O. §. 11, Abs. 2., sowie Art. 69 d. Ges. u. §. 94 der A.-V.-O.

9) In diesen Fällen muß die Festsetzung von Fluchtlinien stattfinden. Mot. S. 29 vergl. mit A.-V.-O. §. 11, Abs. 1. Warum übrigens das Gesetz in diesem letzten Absatz nur von einzelnen Straßentheilen und nicht auch von Straßen spricht, ist nicht einzusehen, da der Mangel von Fluchtlinien sich auch bei ganzen Straßen ergeben kann, und dann die Festsetzung einer solchen gewiß ebenso nothwendig ist, wie in dem Fall, wo sie nur für einen einzelnen Straßentheil vorhanden ist.

Art. 5.

Nach Aufstellung eines Ortsbauplans, beziehungsweise einer Straßen- oder Baufluchtlinie ist der Plan von dem Bürgermeister offen zu legen und dies in ortsüblicher Art mit dem Bemerken bekannt zu machen, daß Einwendungen,[1]) bei Vermeidung des Ausschlusses, innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden Frist, welche je nach dem Umfange des Planes sich auf 14 Tage bis 4 Wochen zu erstrecken hat, bei der Bürgermeisterei anzubringen sind.

Handelt es sich um Festsetzungen, welche nur einzelne Grundstücke betreffen, so genügt statt der Offenlegung und Bekanntmachung eine Mittheilung des Plans an die betheiligten Grundeigenthümer.[2])

Erstreckt sich der Plan der beabsichtigten Festsetzungen auf die Rayons der Festung Mainz oder auf öffentliche Flüsse, Chausseen, Eisenbahnen oder Bahnhöfe, Eigenthum des Fiscus oder öffentlicher Anstalten, oder sind bei der Festsetzung der Fluchtlinien mehrere Gemeinden betheiligt, so hat die Bürgermeisterei dafür zu sorgen, daß den betheiligten Behörden oder Verwaltungen rechtzeitig zur Wahrung der ihnen anvertrauten Interessen Gelegenheit gegeben wird.[3])

Zu Art. 5.

Das in Art. 5—7 skizzirte Verfahren entspricht im Allgemeinen den Grundsätzen, wie sie sich schon vorher in der Verwaltung gebildet und bewährt hatten, bezhw. in den bestehenden Gesetzen zum Ausdruck gekommen waren. Insbesondere gilt dies auch von der in Art. 5 Abs. 1 vorgeschriebenen Offenlegung des Plans, welche man bisher schon, ohne daß sie gesetzlich vorgeschrieben gewesen wäre, eintreten zu lassen pflegte, und zwar in Uebereinstimmung mit den in anderen, analogen Fällen bei uns bereits bestehenden gesetzlichen Bestimmungen. Vergl. Instruction für den Vicinalwegbau vom 11. Juli 1838 §. 5 u. Ges. über die Abtretung von Privateigenthum zu öffentlichen Zwecken vom 27. Mai 1827. — Den Plan schon im Stadium des Entwurfs der Regierungsbehörde vorzulegen, ist zwar nicht vorgeschrieben, aber räthlich. Mot S. 20. A.-V.-O. §. 12.

1) Anlaß zu solchen kann sowohl das Interesse der Grundeigenthümer geben, deren Gelände in die Straßenfluchtlinie fällt, als das Interesse derjenigen, deren Baufreiheit durch eine, von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinie beschränkt wird (Art. 9), oder welche statt des in den Plänen vorgesehenen Straßenzugs einen andern Straßenzug wünschen u. s. w. Mot. S. 21.

2) Ebenso §. 7 des Preuß. Ges. vom 2. Juli 1875. — Wie die Mittheilung des Plans in diesem Fall geschehen soll, ob er den betheiligten Grundeigenthümern ins Haus geschickt oder denselben auf der Bürgermeisterei vorgelegt werden soll, sagt das Gesetz nicht, auch nicht, daß der Bürgermeister den Interessenten eine schriftliche Aufforderung zur Vorbringung ihrer etwaigen Einwendungen innerhalb bestimmter Frist habe zugehen zu lassen. Ein offenbar auf Letzteres abzielender, in der II. Kr. gestellter Antrag (Prot. 38, S. 20) wurde aus unzureichenden Gründen bekämpft und von dem Antragsteller nicht weiter verfolgt. Der Gegenstand dürfte jedenfalls noch eine genauere Instructions-Ertheilung erfordern, als sie in §. 14 der A.-V.-O. enthalten ist. Wenn dort die Vorschrift in Abs. 2 des Ges. nur in dem Fall anzuwenden für zweckmäßig erachtet wird, wenn es sich um einen einzigen Interessenten handelt, so scheint dies, nach dem Wortlaut des Gesetzes, nicht in dessen Intention gelegen zu haben.

3) S. §. 15 der A.-V.-O., ebenso §. 6 des Preuß. Ges. Die Mittheilung des Plans an die betr. Behörden kann übrigens auch durch Vermittelung der oberen Verwaltungsbehörde geschehen. Ein Benehmen mit der oberen Baubehörde war bisher schon dann vorgeschrieben, wenn die Feststellung einer neuen Baulinie für eine in den Chausseezug fallende Ortsstraße erfolgen soll. §. 130 der Kreisraths-Inst. Amtsblatt Nr. 20 des Minist. d. J. v. 7. Aug. 1858. Mot. S. 21.

Art. 6.

Ueber die gegen den Plan erhobenen Einwendungen hat, soweit dieselben nicht nach vorgängiger Verhandlung mit den Betheiligten durch Beschluß des Gemeindevorstandes ihre Erledigung gefunden haben, diejenige Behörde zu beschließen, welche die Genehmigung des Plans zu ertheilen hat, und zwar sind Ortsbaupläne und Baupläne von ganzen Ortsstraßen, nach vorgängiger Begutachtung durch den Kreisausschuß,[1]) dem Ministerium des Innern und der Justiz zur Genehmigung vorzulegen. Handelt es sich nur um die Festsetzung von Fluchtlinien für einzelne Straßentheile, so ist lediglich die Genehmigung des Kreisamts zu erwirken.

Zu Art. 6.

Vergl. hierzu §. 16 der A.-V.-O., insbesondere auch wegen der dort vorgeschriebenen wiederholten Offenlegung.

1) nach Art. 48 VI. 2 der K.-O.

Art. 7.

Auf Grund der erfolgten Genehmigung hat der Bürgermeister den Plan ohne Verzug festzustellen und ortsüblich bekannt zu machen, daß für den ganzen Ort oder für welche Theile desselben ein Ortsbauplan festgestellt worden ist, dessen Einsicht bei der Bürgermeisterei Jedermann freistehe. — Handelt es sich um Festsetzungen, welche nur einzelne Grundstücke betreffen, so kann auch hier an die Stelle der Bekanntmachung die besondere Mittheilung an die Betheiligten treten.

Jede sowohl vor als nach Erlaß dieses Gesetzes getroffene Festsetzung von Plätzen, Straßen und Fluchtlinien kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen aufgehoben oder abgeändert werden. [1])

Zu Art. 7.

1) Ein Recht der Angrenzer an einer in den Ortsbauplan aufgenommenen, aber noch nicht eröffneten bezhw. noch gar nicht angebauten Straße auf die Unwandelbarkeit des noch nicht zur Ausführung gelangten Ortsbauplans ist nicht anzuerkennen, weshalb auch das betr. Gelände noch nicht als Bauplatz zu betrachten ist. Mot. S. 26, Prot. 38, S. 40 u. 45, Prot. 39, S. 31 u. 33. Doch soll nicht ohne triftige Gründe von einem einmal genehmigten Plan abgegangen werden. A.-V.-O. §. 17.

Art. 8.

Die in Art. 10 letzter Abs., 20 letzter Abs., 21 und 29 zweiter Abs. erwähnten statutarischen Bestimmungen gelten als Bestandtheile, beziehungsweise Nachträge des Ortsbauplans und sind nach Maßgabe der Artikel 5—7 zu behandeln.

Zu Art. 8.

Abgesehen von den Fällen des Art. 4 bedürfen die das Bauwesen betr. Ortsstatuten zu ihrer Gültigkeit nur der Beobachtung der in Art. 2 enthaltenen Vorschriften, und ist ihr Zustandekommen insbesondere nicht von der vorherigen Offenlegung und daran sich knüpfendem Reclamationsverfahren, wie in Art. 5—7 vorgeschrieben, abhängig gemacht. Nur ausnahmsweise soll dies in den in Art. 8 bezeichneten Fällen stattfinden, da derartige statutarische Bestimmungen als ein Annex des Ortsbauplans zu betrachten sind. Mot. S. 16, A.-V.-O. §. 7, Abs. 2.

Art. 9.

Die in Gemäßheit der Artikel 4—7 festgestellten Straßenfluchtlinien bilden zugleich die Baufluchtlinien, d. h. die Grenzen, bis zu welchen die an der Straße aufzuführenden Bauten vorzurücken sind und über welche hinaus die Errichtung von Bauten gegen die Straße hin unstatthaft ist (Art. 30). Aus besonderen Gründen können aber

von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinien behufs Anlage von Vorgärten[1]) festgesetzt werden.

Zu Art. 9.

Art. 9 kennzeichnet die Bedeutung der nach Art. 4—7 festgestellten Straßenfluchtlinien, und Art. 10 bezeichnet zunächst im Allgemeinen die bei Festsetzung von Fluchtlinien maßgebenden Gesichtspunkte, und giebt dann insbesondere Regeln hinsichtlich der Breite neu anzulegender Straßen, worauf im G.-E. als Art. 11 die in Art. 4 Abs. 3 enthaltene Bestimmung wegen genauer Bezeichnung der von den Fluchtlinien betroffenen Grundstücke und Gebäude ꝛc. folgte. Ueber die Verlegung dieser letzteren Bestimmung an jenen früheren Ort s. das oben S. 28 u. 30 Gesagte.

1) Das zwischen der Straßen- u. der Baufluchtlinie liegende Gelände soll nicht zur eigentlichen öffentlichen Straße gezogen werden, sondern in Privateigenthum verbleiben. Mot. S. 22. Im Uebrigen vergl. §. 18 der A.-V.-O., insbes. auch wegen der Verbots der Benutzung dieser Vorgärten oder Vorhöfe als Lagerplatz.

Art. 10.

Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist auf Förderung des Verkehrs, der Feuersicherheit und der öffentlichen Gesundheit Bedacht zu nehmen, auch darauf zu halten, daß eine Verunstaltung der Straßen und Plätze nicht eintritt.[1])

Es ist deshalb für die Herstellung einer genügenden Breite[2]) und Entwässerung der Straßen, sowie einer guten Verbindung der neuen Bauanlagen mit den bereits bestehenden Sorge zu tragen.

Ortsstraßen, welche neu angelegt oder verlängert[3]) und auf beiden Seiten[4]) mit Gebäuden besetzt werden, sollen in Städten[5]) nicht unter 12,5 Meter und auf dem Lande nicht unter 10 Meter Breite, Trottoirs mitgerechnet,[6]) haben. Eine geringere Breite kann bei neuen Straßen nur da zugelassen werden, wo örtliche Verhältnisse dies unvermeidlich machen.

Ob und inwieweit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden soll, ist in dem Ortsbauplan, beziehungsweise in dem dazu gehörigen Ortsstatut zu bestimmen.

Zu Art. 10.

1) Vergl. dazu A.-V.-O. §. 19.

2) Nicht selten werden neu anzulegende Straßen zur Verminderung der Anlage- und Unterhaltungskosten, mit Hintansetzung der im ersten Abs. dieses Art. bezeichneten Rücksichten, in dem Ortsbauplan zu eng projectirt. Es empfiehlt sich daher, wie dies bei uns für die Anlage der außerhalb der Orte gelegenen Wege schon längst geschehen ist, eine Normalbreite für neue Ortsstraßen festzusetzen, und die Zulassung einer geringeren Breite auf die Fälle zu

beschränken, in welchen solche durch die örtlichen Verhältnisse geboten ist. Die Würtemb. B.=O. bestimmt als Normalbreite allgemein 11 Meter. Unser Gesetz verlangt im 3. Abs. dagegen in ländlichen Gemeinden nur eine solche von 10 Meter, dagegen für Städte eine Breite der Straßen von wenigstens 12,5 Meter, da auf dem flachen Lande in der Regel nur Gebäude von geringer Höhe errichtet werden, bei welchen schon eine Straßenbreite von 10 Meter als ausreichend anzusehen sein möchte, um die Interessen des Verkehrs und der Feuersicherheit genügend zu wahren, und den Straßen, Gebäuden, sowie einzelnen Wohnungen genügend Luft und Licht zuzuführen, während in den Städten mit Rücksicht auf den größeren Verkehr, die dichtere Bevölkerung und die übliche Höhe der Gebäude, eine Minimalbreite der Straßen von 12,5 Meter noch als eine mäßige zu betrachten sein wird. Mot. S. 23. Prot. 14 I. Kr. S. 276 ꝛc.

3) S. A.=B.=O. §. 20 Abs. 4 wegen Vermeidung der todten Winkel.

4) Bei nur einseitig bebauten Straßen mit unbedeutendem Verkehr schreibt die A.=B.=O. §. 20, Abs. 5 eine Minimalbreite von 6 Metern vor, eine Vorschrift, die wohl in das Gesetz gehört hätte.

5) d. h. solche Orte, auf welche die Städteordnung vom 13. Juni 1874 Anwendung findet. A.=B.=O. §. 20, Abs. 2. Prot. 14 I. Kr. S. 276.

6) Vorgärten können sowohl nach dem Wortlaut des Gesetzes, welches nur Bestimmungen für die Breite der Ortsstraßen trifft, wozu die Vorgärten nicht gehören (s. Anm. 2 zu Art. 9), als nach der ratio legis nicht in Betracht kommen, da Vorgärten nicht dem Verkehre dienen. Anders verhält sich die Sache bei Art. 31, Abs. 1, bei Bestimmung der Maximal=Höhe der Häuser. Mot. S. 23, Prot. 38, S. 26.

Art. 11.

Mit dem Tage der in Art. 7 vorgeschriebenen Bekanntmachung tritt die Beschränkung des Grundeigenthümers hinsichtlich der Einhaltung der Baufluchtlinien (Art. 9) bei Neubauten, Um= und Ausbauten endgültig ein.[1]) Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigenthümer gegen volle, nach Maßgabe des Gesetzes über Abtretung von Privateigenthum für öffentliche Zwecke zu leistende Entschädigung zu entziehen,[2]) und zwar, sofern nicht die Bestimmungen der Art. 12 und 13 Platz greifen, jeder Zeit und auf einmal oder stückweise, sowohl der Länge als der Breite nach.[3]).

So lange die Gemeinde nicht zur Expropriation schreitet, kann der Eigenthümer das in die projectirten Straßen und Plätze fallende Gelände mit einer dem Bedürfnisse entsprechenden Einfriedigung versehen und benutzen.

Zu Culturveränderungen, welche eine Wertherhöhung des Geländes zur Folge haben, muß jedoch der Eigenthümer die Genehmigung

der Gemeinde einholen,[4]) widrigenfalls für die Werthherhöhung eine Entschädigung demnächst nur insoweit verlangt werden kann, als die Veränderung auch für den öffentlichen Zweck selbst, für welchen die Abtretung geschieht, den Werth des Geländes erhöht. Wird dem Eigenthümer die Genehmigung zu der Veränderung versagt, so ist die Gemeinde verpflichtet, das Gelände binnen drei Jahren zu erwerben,[5]) oder bei späterer Erwerbung den durch etwaige Culturveränderungen erhöhten Werth des Grundstücks zu vergüten.[6]) Dem Eigenthümer ist zu gestatten, Bauten (Art. 23 des Gesetzes) auf dem Gelände zu errichten;[7]) er ist jedoch verpflichtet, dieselben, wenn das Gelände zur Straße gezogen wird, ohne irgend einen Anspruch auf Entschädigung selbst zu entfernen oder deren Entfernung auf seine Kosten zu dulden.

Zu Art. 11—18.

Diese Artikel, welche den Art. 12—19 des G.-E. entsprechen, stehen in diesem unter der gemeinschaftlichen Ueberschrift „IV. von den Folgen und Wirkungen der Festsetzung von Straßen und Baufluchtlinien bezhw. von Ortsbauplänen". Die Motive des G.-E. bemerken zur Einleitung dieses wichtigen Kapitels das Folgende:

„Die Art. 12—19 (jetzt 11—18) handeln von den Folgen und Wirkungen der Festsetzung von Straßen und Baufluchtlinie, bezhw. von Ortsbauplänen, insbesondere von dem Einfluß derselben auf das davon betroffene Grundeigenthum, und den Entschädigungsansprüchen der Grundeigenthümer. Die Festsetzung der Fluchtlinien äußert ihre Wirkung hauptsächlich nach zwei Richtungen: einmal kann vom Momente der definitiven Festsetzung an die Erlaubniß zu Neubauten über die festgesetzte Baufluchtlinie hinaus, oder solchen Um- und Ausbauten, welche einer Erneuerung daselbst bestehender Gebäude gleichkommen, versagt werden. Die Erlaubniß muß nicht gerade immer versagt werden, denn dies würde, wenn die Erlaubniß zu einem Um- oder Ausbau nachgesucht ist, nach Art. 13 (jetzt 12), letzter Absatz und Art. 16 (jetzt 15) pos. 1, dazu führen, daß die Gemeinde gezwungen wäre, mit der Durchführung der projectirten Straßen-Anlage oder -Regulirung sofort zu beginnen, wozu kein Grund vorliegt. Die Frage, ob die Bauerlaubniß im gegebenen Momente zu versagen ist, wird vielmehr davon abhängen, in welcher Frist die Ausführung des Straßenprojects ins Auge gefaßt ist.

Die weitere Wirkung der Festsetzung der Fluchtlinien besteht darin, daß der Eigenthümer sich auch jederzeit die Enteignung der durch die Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmten Grundfläche gefallen lassen muß. In der zur definitiven Feststellung der Fluchtlinien erforderlichen behördlichen Genehmigung liegt also zugleich die Anerkennung und der Ausspruch der zuständigen Verwaltungsbehörde darüber, daß und inwieweit die Verwendung von Privateigenthum für den öffentlichen Zweck, d. h. behufs Anlage von Straßen und Plätzen, nothwendig ist und dem Eigenthümer zwangsweise ent-

zogen werden kann, wenn über dessen Abtretung eine Einigung nicht zu erzielen ist.

Die Enteignung kann selbstverständlich nur in der durch Art. 27 der Verf.-Urkunde gewährleisteten Weise gegen volle, eventuell durch richterlichen Ausspruch festzusetzende Entschädigung stattfinden. Dabei tauchen aber weiter die Fragen auf: wann und in welchem Maße die Enteignung einerseits von der Gemeinde an den Eigenthümer und andererseits von dem Eigenthümer an die Gemeinde verlangt werden kann; welches in der Zwischenzeit die Befugnisse des Eigenthümers hinsichtlich seines abzutretenden Geländes sind, und endlich ob und welche Entschädigungsansprüche dem Eigenthümer zuzuerkennen sind hinsichtlich seines ihm zwar verbleibenden und nicht in den Straßenzug fallenden, aber durch Festsetzung einer von der Straßenfluchtlinie verschiedenen Baufluchtlinie mit dem Bauverbote belegten Grundeigenthums; — und diese Fragen, welche bisher in unserer Gesetzgebung keine specielle Berücksichtigung gefunden haben, gehören zu den schwierigsten, welche der Gesetzgebung überhaupt sich darbieten. Weder lassen sich im Gesetze alle denkbaren Fälle in ihrer Eigenart vorhersehen, noch ist in allen Fällen eine absolut befriedigende Lösung möglich; man ist vielmehr darauf angewiesen, zwischen den vielfach sich widerstreitenden Interessen der Gemeinden und der Grundeigenthümer einen billigen Ausgleich zu suchen; im Zweifel wird das Privatinteresse dem öffentlichen Interesse weichen müssen.

Bei Beleuchtung der oben formulirten Fragen empfiehlt es sich vor Allem, die verschiedenen Kategorieen von Gelände zu unterscheiden, um welche es sich handeln kann. Das Gelände ist aber entweder unbebaut oder bebaut und weiter steht hinsichtlich seiner Verwerthbarkeit zwischen beiden Begriffen das bebaubare Gelände, d. h. solches noch unbebaute Gelände, welches an einer bereits bestehenden, bezhw. in den Ortsbauplan aufgenommenen und auch schon theilweise mit Häusern besetzten Straße gelegen ist. Mit diesem technischen Begriffe des „bebaubaren" Geländes muß gerechnet werden, wie es auch in §. 13 pos. 3 des Preuß. Gesetzes vom 2. Juli 1875 geschehen ist.

Denn während nach allen neueren Gesetzgebungen für die durch Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien eintretende Eigenthumsbeschränkung hinsichtlich des unbebauten Geländes keinerlei Entschädigung zu gewähren ist, weil eben bis zur eventuellen Enteignung die Benutzung dieses Geländes in der seitherigen Weise nicht beeinträchtigt wird, — und während dies auch von solchem unbebauten Gelände gilt, welches zwar an einer in den Ortsbauplan aufgenommenen aber noch nicht eröffneten resp. noch gar nicht angebauten Straße liegt, weil die Grundbesitzer — wenn sie auch vielleicht darauf speculirt haben, daß solches Gelände wirkliche Bauplatz-Qualität erhält — doch kein Recht auf die Unwandelbarkeit des noch nicht zur Ausführung gelangten Ortsbauplans haben und daher das fragliche Gelände als wirklicher Bauplatz, dessen Verwerthbarkeit durch jene Baubeschränkungen beeinträchtigt würde, nicht anerkannt werden kann; — so ist dies doch anders hinsichtlich des bebaubaren Geländes, welches an einer bereits bestehenden und ganz oder theilweise schon

angebauten Straße liegt. Hierin muß ein Object erkannt werden, welches einen reellen höheren Werth besitzt, wie das einfache unbebaute Gelände; dasselbe ist vielleicht in diesem höheren Werthanschlage schon durch mehrere Hände gegangen, ohne daß von einer Speculation dabei die Rede wäre; es ist eben ein wirklicher Bauplatz, dessen Verwerthbarkeit als solcher feststeht. Wenn nun ein solcher an einer bestehenden Straße liegender Bauplatz durch eine neu projectirte auf jene Straße stoßende Seitenstraße in Anspruch genommen wird, so ist er als Bauplatz nicht mehr benutzbar und in der seitherigen Weise nicht mehr verwerthbar, und der Eigenthümer muß hierfür schadlos gehalten werden. Es würde als eine offenbare Ungerechtigkeit empfunden werden, wenn für einen solchen Bauplatz nur wie für anderes unbebautes Gelände Entschädigung geleistet werden, oder wenn auch nur der Eigenthümer gezwungen werden sollte, einen solch werthvollen Besitz auf ganz unbestimmte Zeit liegen zu lassen, bis es etwa der Gemeinde convenirt, die projectirte Querstraße zu eröffnen, zu welcher er nöthig ist. Hier kann nicht wie bei sonstigem unbebauten Terrain davon die Rede sein, diesen Besitz in der seitherigen Weise zu benutzen. Es wird also solch' „bebaubares" Gelände auch hinsichtlich des Zeitpunkts, wann der Eigenthümer die Entschädigung verlangen kann, anders zu behandeln sein, wie sonstiges unbebautes Gelände.

Noch anders stellt sich endlich die Frage bei bebautem Gelände, welches durch die Festsetzung neuer Straßen- und Baufluchtlinien betroffen wird wovon im Einzelnen weiter unten die Rede sein wird."

Die Bestimmungen in Art. 11—18 gelten auch für die seither ordnungsmäßig zu Stand gekommenen Pläne. A.-V.-O. §. 21.

Zu Art. 11.

1) Vergl. A.-V.O. §. 22, insb. wegen des Verfahrens der Polizeiverwaltungsbehörde bei Um- oder Ausbauten.

2) Der Einwand, daß es sich um keinen öffentl. Zweck handle, oder daß dieser Zweck auch auf andere Weise erreicht werden könne, ist nicht mehr möglich. A.-V.-O. §. 23. Wird später das expropriirte Gelände zu dem beabsichtigten Zweck nicht verwendet und dieses z. B. durch eine Abänderung des Ortsbauplans documentirt, so muß den früheren Eigenthümern nach allgemeinen Grundsätzen ein Rückforderungsrecht zugestanden werden, wie das z. B. in Art. 6 des Bad. Ges. vom 20. Febr. 1868 ausdrücklich geschehen ist. (Vergl. Meyer das Recht der Expropriation ꝛc. S. 263 ꝛc.) Mot. S. 27.

3) Für die Gemeinden in finanzieller Beziehung hoch anzuschlagen, da sie dadurch nicht gezwungen sind, eine Straße sofort in ihrer ganzen Breite oder in größerer Ausdehnung zu eröffnen, als dies durch den Verkehr d. h. durch den öffentlichen Zweck erfordert wird; aber auch im Interesse der Anlieger einer neuen Straße gelegen, weil eine Gemeinde sich viel leichter entschließen wird, eine Straße auch schon früher, als sie auf beiden Seiten mit Häusern vollständig besetzt ist (vergl. Art. 20), zu eröffnen und bis zu einem gewissen Grad herzustellen, wenn sie nicht gezwungen ist, alle dafür erforderlichen Opfer auf einmal zu bringen. Mot. S. 27—28. Prot. 14 I. Kr. S. 279.

4) damit fraudulose Anlagen, blos um dadurch eine Erhöhung des Entschädigungsanspruches zu erzielen, ausgeschlossen werden. Meliorationen des Geländes ohne Culturveränderung sind im Fall der Expropriation ebenso zu berücksichtigen, wie eine etwa bis dahin eintretende Preissteigerung. Mot. 28—29. *)

5) In diesem Fall ohne Vergütung der Wertherhöhung, welche in Folge einer von dem Eigenthümer etwa trotz versagter Genehmigung vorgenommenen Culturveränderung eingetreten ist.

6) Einerlei ob die Culturveränderung innerhalb der drei Jahre oder erst später vorgenommen worden ist. Prot. 38, S. 29 u. 30. A.-B.-O. §. 24.

7) Diese dem Eigenthümer ausnahmlos eingeräumte Befugniß (der G.-E. wollte die Sache dem Ermessen der Polizeiverwaltungsbehörde anheimgeben) beruht auf der Absicht, die Aufstellung umfangreicher, voraussichtlich erst in Jahrzehenden oder Jahrhunderten zur Ausführung kommender Baupläne mit dem Interesse der Grundeigenthümer, in Benutzung ihres Eigenthums bis zu dessen Verwendung zu öffentlichen Zwecken sich möglichst frei bewegen zu können, zu vereinigen. Prot. 38, S. 35 u. 42 ꝛc.

Art. 12.

Der Eigenthümer kann die Entschädigung für unbebautes [1]) in den Straßenzug fallendes Gelände, bezhw. die Einleitung des Expropriationsverfahrens erst dann verlangen, wenn die Gemeinde nach Maßgabe des Art. 20 veranlaßt ist, zur Herstellung der betreffenden Straße zu schreiten.

Ist jedoch das in den Straßenzug einer neuen Straße fallende Gelände zwar unbebaut, aber zur Bebauung schon geeignet,[2]) weil es zur Zeit der Feststellung der Fluchtlinie für die neue Straße [3]) an der Fluchtlinie einer anderen in den Bauplan aufgenommenen und mit Häusern theilweise besetzten Straße [4]) gelegen ist, so ist die Entschädigung schon dann zu leisten, wenn in der Fluchtlinie der neuen

---

*) Der A.-B. I. Kr. S. 18 u. 51 wollte die Gemeinden auch gegen solche Culturveränderungen schützen, welche die Natur des Grundstücks in einer für den späteren Zweck erheblich nachtheiligen Weise verändern, z. B durch Eröffnung von Sand- oder Lehmgruben, Steinbrüchen ꝛc. und beantragte deshalb einen Zusatz, der derartige Veränderung ebenfalls von der Genehmigung der Gemeinde abhängig machte, die letztere aber im Fall der Versagung zur Erwerbung des Grundstücks binnen 5 Jahren verpflichtete. Der dagegen von dem Reg.-Commissär Prot. 14, S. 284 vorgebrachte Grund, das der Gemeinde beizulegende Genehmigungsrecht könne ihr wenig helfen, wenn der Eigenthümer die Genehmigung nicht nachsuche, — ist unstichhaltig. Denn abgesehen von der Strafbestimmung in Art. 80 würde sie schon bei dem Civilrichter gegen derartige sie benachtheiligende Veränderungen, wenn sie von ihrer Genehmigung abhängig gemacht würden, hinreichenden Schutz finden Ebensowenig stichhaltig ist der im A.-B. II. Kr. (Beil. 333, S. 213) gegen diesen Zusatz wegen seiner ungenügenden Präcision geltend gemachte Einwurf, denn der Mangel der Präcision rechtfertigt noch nicht die Verwerfung eines Antrags an sich. Vielmehr kommt legislativ alles darauf an, ob man in einem solchen Fall, wo es sich weder um ein fraudulöses Vorgehen des Eigenthümers, noch um eine bloße Culturveränderung, sondern um eine Veränderungen an der Substanz des Grundstückes handelt, mehr das Interesse des Eigenthümers oder das der Gemeinde berücksichtigen will. So wie die Sache, nach Abweisung jenes Zusatz-Antrags in II. und dessen Fallenlassen in I. Kr., jetzt liegt, kann die Gemeinde derartige sie benachtheiligende Veränderungen nur dadurch verhindern, daß sie sofort expropriirt.

Straße, bis zur nächsten Querstraße gerechnet,[5] ein Gebäude errichtet ist.[6]

Wenn Gelände zu einem öffentlichen Platz bestimmt ist, so kann die Entschädigung für das ganze Gelände verlangt werden, sobald die Grundfläche zu den den Platz umgebenden Straßentheilen erworben, an einer der Platzstraßen ein Gebäude errichtet ist und diese Straße an eine bereits eröffnete Straße anschließt.[7]

Fällt ein vorhandenes Gebäude in den Straßenzug oder in die zu einem öffentlichen Platz bestimmte Fläche, so kann der Eigenthümer von der Gemeinde die Uebernahme des Gebäudes nebst in die Straße fallenden zugehörigen Geländes gegen volle Entschädigung schon dann verlangen, wenn ihm die nachgesuchte Genehmigung zum Um- oder Ausbau des fraglichen Gebäudes versagt wird.[8]

Zu Art. 12.

Die Motive des G.-E. bemerken zu diesem Artikel das Folgende:

„Der Art. 13 (jetzt 12) handelt, wie bereits bemerkt, von der Frage, wann der Grundeigenthümer die Erwerbung seines in den Straßenzug fallenden Geländes seitens der Gemeinde verlangen kann. Denn nicht immer wird es der Willkür der Gemeinde überlassen werden können, den Zeitpunkt dieser Erwerbung zu wählen; vielmehr wird es Fälle geben, in welchen die durch Festsetzung der Straßenfluchtlinie herbeigeführte Eigenthumsbeschränkung eine gewisse Dauer nicht überschreiten darf, wenn nicht die berechtigten Interessen der Eigenthümer allzu schwer dadurch geschädigt werden sollen. Im Allgemeinen wird hier von dem Grundsatze auszugehen sein, daß die Enteignung des Geländes und die Entschädigung des Grundbesitzers dann einzutreten hat, wenn das Gelände durch die fragl. Eigenthumsbeschränkung seine Benutzbarkeit und Verwerthbarkeit in der bisherigen Weise einbüßt.

Hierbei kommt aber vorzugsweise der Unterschied zwischen unbebautem, bebaubarem und bebautem Gelände in Betracht. Denn während durch die fragl. Eigenthumsbeschränkung die Benutzung und Verwerthung des „unbebauten" Geländes in der bisherigen Weise principmäßig nicht beeinträchtigt wird, während also bei diesem Gelände kein Grund vorliegt, die Gemeinde in der Wahl des Zeitpunkts seiner Erwerbung zu beschränken, beziehungsweise früher dazu zu nöthigen, als sie desselben zur Herstellung der betr. Straße bedarf, — ist dies schon anders bei dem „bebaubaren" Gelände. Hier, wo es sich also von einem an einer bestehenden und wenigstens theilweise angebauten Straße liegenden Bauplatze handelt, würde es ohne Zweifel dem Rechte und der Billigkeit am meisten entsprechen, wenn die Gemeinde zu seinem Erwerbe von dem Augenblicke an angehalten werden könnte, wo durch die Feststellung der Fluchtlinie für die Querstraße, zu welcher er nöthig ist, die Eigenthumsbeschränkung eintritt; denn von diesem Momente an kann das Grundstück, welches mit Recht als Bauplatz galt, als solcher nicht mehr benutzt oder

verwerthet werden. Weder darf der Eigenthümer selbst darauf bauen, noch kann er ihn als Bauplatz weiter verkaufen; für diese Schädigung und Beeinträchtigung würde ihm also principmäßig sofort Entschädigung gebühren. Wollte man aber in der Consequenz so weit gehen, so würde eine Gemeinde sich überhaupt kaum entschließen, eine Ortsregulirung in's Auge zu fassen und einen auf eine geraume Zeit hinaus berechneten Ortsbauplan aufzustellen; denn sie wäre ja genöthigt, alsbald schon für einen Plan erhebliche Opfer zu bringen, dessen Durchführung unter Umständen erst einer viel späteren Zeit vorbehalten ist. Wollte man dagegen die Gemeinde erst dann als erwerb- und entschädigungspflichtig anerkennen, wenn sie gezwungen ist, die Querstraße, für welche das fragl. Gelände nöthig ist, herzustellen und zu eröffnen, — nach Art. 21 des Entwurfs (jetzt 20) also äußersten Falls erst dann, wenn die Straße auf beiden Seiten vollständig angebaut ist, was Jahre lang dauern kann, nachdem das erste Gebäude an der Straße errichtet worden ist, — so würden dadurch andererseits die Interessen des Grundbesitzers zu sehr geschädigt werden. So wird also ein billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen gesucht werden müssen und diesen glaubt man im Entwurfe durch Herübernahme der Bestimmung in §. 13 pos. 3 des Preuß. Gesetzes vom 2. Juli 1875 gefunden zu haben, wonach der Grundeigenthümer eine Entschädigung bezhw. die Enteignung dann verlangen kann, wenn in der Fluchtlinie der projectirten Querstraße, sei es von ihm selbst oder von einem Andern, ein Gebäude aufgeführt und hiermit die Ausführung der Querstraße thatsächlich in Angriff genommen wird. —

Noch weiter wird man endlich gehen müssen, wenn es sich von „bebautem“ Gelände handelt, wenn also Gebäude von den neuen Fluchtlinien der Straßen und öffentlichen Plätze so getroffen werden, daß ihr Areal zu den Straßen und Plätzen zu ziehen ist.

Hier wird zwar von einer Beeinträchtigung der seitherigen Benutzung, und demzufolge auch von einem Entschädigungsanspruch des Eigenthümers insolange keine Rede sein, als das Gebäude in seiner seitherigen Weise stehen bleibt.

Wohl aber tritt die Eigenthumsbeschränkung thatsächlich ein, wenn der Eigenthümer zu einer Erneuerung oder einem dieser gleichzuachtenden Umbau veranlaßt ist, und ihm die Genehmigung hierzu versagt wird. In diesem Momente erwächst ihm auch ein Entschädigungsanspruch, welcher practisch nur durch Erwerb des Gebäudes seitens der Gemeinde befriedigt werden kann. Diesem Anspruch des Eigenthümers ist in dem letzten Absatze des Art. 13 (jetzt 12) Ausdruck gegeben, welcher sich der Fassung des Art. 5 des Bad. Ges. vom 20. Februar 1868 und des Art. 7 der Württmb. Bauordnung anschließt. —

Es ist zwar richtig, daß auch bei dieser Fassung keine volle Gewähr dafür besteht, daß eine factische Eigenthumsbeschränkung vorliegt; denn aus dem Einreichen eines Baugesuchs seitens des Eigenthümers kann noch nicht sicher auf seine wirkliche Absicht eines Umbaues ꝛc. geschlossen werden, da er bei seinem Gesuche davon ausgegangen sein kann, daß ihm der Bauconsens doch nicht werde ertheilt werden und er für den unerwarteten Fall der Erlaubnißertheilung

von vornherein die Nichtausführung des Umbaus beschlossen haben kann. Es ist auch nicht zu leugnen, daß nach der Bestimmung des Art. 13 (jetzt 12) letzter Abs. der Eigenthümer eines Gebäudes es lediglich in der Hand hat, selber den Zeitpunkt der Entschädigung willkürlich herbeizuführen. — Es darf aber angenommen werden, daß wenn die Erlaubniß zu einer Erneuerung oder einem Umbaue wirklich versagt wird, die Durchführung der projectirten Straßenanlage in nicht zu ferner Zeit in Aussicht genommen ist. Eventuell ist die Gemeinde ja auch nicht gezwungen, das zu erwerbende Gebäude sofort niederzulegen, sondern kann es bis zum Momente, wo sein Areal zur Straßenanlage erforderlich wird, in rentabler Weise noch verwerthen.

Und endlich haben es alle die Gemeinden, welchen der Erwerb der zu dem Straßengelände erforderlichen Grundstücke nach den localen Verhältnissen besonders große Opfer auferlegt, in der Hand, auf Grund des Art. 22 des Entwurfs (jetzt 21) durch Ortsstatut diese Kosten ganz oder zum Theile auf die Anlieger abzuwälzen."

1) Wegen des Grundes vergl. die o. S. 40. (angeführte) Bem. aus den Mot. bei den Worten: „Denn während durch die fragliche Eigenthumsbeschränkung ꝛc."

2) d. h. (mit Hinzunahme des vom Ges. angegebenen Grundes) Bauplatz im technischen Sinne, worunter das Gesetz nur den Fall versteht, daß an der Fluchtlinie einer bereits in den Bauplan aufgenommenen und mit Häusern theilweise besetzten Straße unbebautes, zur Bebauung geeignetes Gelände liegt. So lange eine Straße nur projectirt ist, ist das Gelände noch nicht als Bauplatz im Sinne des Gesetzes zu betrachten (Mot. S. 26 f. s. o. Vorbem. zu Art. 11—18, Prot. 38, S. 40, 52 u. 59, Art. 14 des Ges., Prot. 39, S. 36, 38—39): ebensowenig wie das zu einer Hofraithe gehörige Gelände deshalb, weil es bebaut werden kann, als Bauplatz zu betrachten ist. Prot. 38, S. 49—50, Prot. 39, S. 7—8 u. 18. Das in den Straßenzug fallende Gelände muß selbst unmittelbar an einer bestehenden Straße liegen, um als bebaubares Gelände zu gelten. Es genügt nicht, daß anderes Gelände, mit dem es zusammenhängt, an der Straße liegt. Prot. 38, S. 59. Vergl. auch A.-B.-O. §. 25.

3) Das Ges. hat den Fall vor Augen, daß das an einer bereits bestehenden Straße liegende unbebaute, aber zur Bebauung schon geeignete Gelände in eine projectirte, auf die bereits bestehende Straße stoßende Querstraße fällt. Mot. S. 31. Prot. 38, S. 58.

4) Bis zu welchem Stadium die Ausführung der Straße vorgeschritten sein muß, damit Abs. 2 zur Anwendung kommen kann, erscheint zweifelhaft. Nach der Aeußerung des Reg.-Com. Prot. 38, S. 59 hat der G.-E. wohlweislich nicht gesagt: „eröffnete Straße". Auf die Eröffnung der Straße kommt es auch nach A.-B.-O. §. 25 a. E. nicht an. In den Mot. S. 31 heißt es, es handle sich um einen an einer bestehenden und wenigstens theilweise angebauten Straße liegenden Bauplatz. In der Debatte sprach der Gr. Reg.-Commissär bald von einer „eröffneten oder theilweise mit Häusern besetzten Straße (Prot. 38, S. 48) bald von einer bestehenden (das.

S. 59) bald von einer bestehenden oder theilweise bebauten Straße" (Prot. 39, S. 9). Das zum Muster gedient habende Preuß. Ges. §. 13 pos. 3 spricht von einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und Anbau fertig gestellten Straße. Prot. 39, S. 5—6. In §. 25 der A.=B.=O. wird der Abs. 2 des Art. 12 dahin ausgelegt, daß zur Bebauung geeignet (bebaubar, Bauplatz) im Sinne des Gesetzes nur solches Gelände bezhw. Theilgelände sei, welches selbst unmittelbar an einer in den Bauplan aufgenommenen und insoweit bereits ausgeführten Straße liege, daß mindestens ein Haus darin gebaut sei. Letztere Auslegung hat, abgesehen davon, daß das Gesetz von einer mit Häusern theilweise besetzten Straße spricht, jedenfalls das gegen sich, daß die Erbauung eines Hauses an einer zur Zeit noch nur projectirten Straße, noch nicht als Anfang zur Ausführung dieser Straße bezeichnet werden kann, da dieses Haus ja möglicher Weise seinen Zugang auch noch von anderer Seite haben kann. Auf der andern Seite muß zugegeben werden, daß mit der Anlegung einer Straße, sei es durch förmliche Eröffnung Seitens der Gemeinde, sei es durch ihre thatsächliche Ausführung von Privatunternehmern, Prot. 39, S. 10, der Natur der Sache nach das auf diese Straße stoßende Gelände die Qualität als Bauplatz erhält, ohne daß es auf die Errichtung eines oder mehrerer Gebäude in dieser Straße ankommen könnte.

5) „Bis zur nächsten Querstraße gerechnet" — eine im Einverständniß mit dem Vertreter der Regierung in II. Kr. beschlossene Einschränkung, weil man es für zu weit gehend erachtet, wenn in einer vielleicht sehr langen Straße die Errichtung eines Gebäudes am anderen Ende auf die hier in Frage stehenden Verhältnisse influiren sollte. Prot. 38, S. 52 u. 60; Prot. 39, S. 18 u. 20.

6) S. A.=B. S. 15, Prot. 38, S. 53, Prot. 39, S. 8, 9 u. 18.

7) Vergl. A.=B. S. 16, Prot. 38, S. 53—54 u. 39. S. 8—10 u. 21.

8) Vergl. Mot. S. 32 (oben in der allgem. Bem. zu diesem Art.). Um die Gemeinden vor zu großen Opfern zu bewahren, kann auch die Bau=Genehmigung ertheilt werden, Prot. 39, S. 32, vergl. mit Mot. S. 24 verb. „Die Erlaubniß muß nicht immer grade versagt werden ꝛc." (s. o. S. 36.)

Art. 13.

Trifft die Straßenfluchtlinie ein vorhandenes Gebäude in der Weise, daß nur ein Theil des Gebäudeareals [1]) zum Straßengelände zu ziehen ist, so kann der Eigenthümer doch die Expropriation des ganzen Gebäudes nach Maßgabe der Art. 11 und 12 verlangen.

Das entsprechende Verlangen kann er stellen hinsichtlich eines zwar unbebauten, aber zur Bebauung geeigneten Grundstücks (Art. 12, Abs. 2), [2]) wenn der durch den Straßenzug nicht in Anspruch genommene Theil desselben zur Benutzung als Bauplatz sich nicht mehr eignet [3]) und auch nicht mit anderem bebauten oder bebaubaren [4]) Grundbesitze desselben Eigenthümers unmittelbar zusammenhängt.

Durch Ortsstatut kann bestimmt werden, welche Fläche zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr geeignet ist.

Zu Art. 13.

Die Mot. S. 33 bemerken zu diesem Artikel: „Der Art. 14 (jetzt 13) enthält Bestimmungen, welche in der Expropriations-Gesetzgebung beinahe aller Staaten bereits zum Ausdrucke gekommen sind (vergl. unter anderen das Bad. Expropriationsgesetz v. 28. Aug. 1835, §. 30 ff.; das Preuß. Expropriationsgesetz v. 11. Juli 1874, §. 9; das mehrcitirte Preuß. Gesetz v. 2. Juli 1875, §. 13 in fine u. s. w.). Wenn nämlich von einem Grundstücke ein Theil expropriirt wird, so kann durch diese Entziehung die Benutzung des übrig bleibenden Theiles leicht unmöglich gemacht oder doch wesentlich erschwert werden. Das Princip der vollständigen Entschädigung erfordert nun, daß in einem solchen Falle dem Expropriaten die ganze Werthsminderung ersetzt werde, welche er erleidet; da aber eine solche Werthsminderung oft sehr schwer festzustellen ist, so empfiehlt es sich, dem Expropriaten das Recht zu geben, bei theilweiser Entäußerung die Uebernahme des Ganzen fordern zu können (vergl. Meyer Expropriationsrecht S. 282 ff.).

Aehnliche Bestimmungen sind zwar nicht in dem diesseitigen Expropriationsgesetz v. 27. Mai 1821 enthalten; wohl aber sind sie schon in unser neues Berggesetz v. 28. Januar 1876 (Art. 131) aufgenommen worden, und bei einer etwaigen Revision unseres Expropriationsgesetzes werden sie ohne Zweifel auch Berücksichtigung finden, weil dadurch sehr viele Weitläufigkeiten im Expropriationsverfahren vermieden werden können.

Am allgemeinsten ist die Befugniß des Expropriaten, statt der Enteignung eines Theiles des Objects die des Ganzen verlangen zu können, bei Gebäuden anerkannt, da diese im juristischen Sinne als untheilbar betrachtet werden können. Im Interesse der expropriirenden Gemeinde wird man aber hierbei das zu expropriirende Object doch möglichst beschränken müssen und die eventuelle Verpflichtung zur Uebernahme nicht auch auf selbständige Nebengebäude des Haupthauses, oder auf das Haupthaus dann ausdehnen dürfen, wenn von der Expropriation Nebengebäude oder Gebäudeflügel betroffen werden, ohne welche das Haupthaus sehr wohl bestehen kann. Im Zweifel wird hierüber das richterliche Ermessen zu entscheiden haben (vergl. Art. 17, jetzt 16.).

Dieselbe Berechtigung, wie bei einem bebauten Grundstücke, muß aber dem Eigenthümer auch bei einem bebaubaren Grundstücke d. h. einem Bauplatze dann eingeräumt werden, wenn durch den Straßenzug ein so großer Theil desselben in Anspruch genommen wird, daß der verbleibende Rest, der Sachlage nach, oder nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes (die ein Minimal-Areal für die Bauplätze festsetzen, Art. 60, jetzt 59)*) nicht mehr zur Bebauung geeignet ist. Eine Ausnahme hiervon wird nur dann angenommen werden können, wenn das fragl. Restgrundstück mit anderem bebauten oder bebaubaren Grundbesitze desselben Eigenthümers unmittelbar zusammenhängt, weil in diesem Falle das Restgrundstück für denselben Eigenthümer zur Vergrößerung seiner übrigen Baulichkeiten oder als Stück der Hofraithe oder Garten 2c. in der Regel noch

*) Die hierauf bezügliche Bestimmung des G.-E. wurde jedoch nicht in das Gesetz aufgenommen, sondern dafür Abs. 3 dem Art. 13 beigefügt. Prot. 39, S. 23—24.

gut verwendbar sein wird und jedenfalls den Werth jenes anderen Grundbesitzes entsprechend erhöht. Vorstehende Verhältnisse haben gleichfalls in §. 13 am Ende des Preuß. Gesetzes v. 2. Juli 1875 ihre Berücksichtigung gefunden.

Hinsichtlich des unbebauten Geländes erschien es in dem vorliegenden Gesetz-Entwurfe nicht erforderlich, dem Eigenthümer ein Recht auf Enteignung des Ganzen zuzugestehen, wenn ein Theil expropriirt werden soll; denn derartiges unbebautes Gelände wird auch bei einer wesentlichen Verkleinerung oder Deformation immer noch seiner bisherigen Bestimmung gemäß landwirthschaftlich oder gewerblich, als Lagerplatz oder in ähnlicher Weise, wenn auch in eingeschränktem Maße benutzt werden können.

Es bedarf wohl kaum des Hinweises, daß der Grundeigenthümer das ihm in Art. 14 (jetzt 13) gegebene weitergehende Recht erst dann geltend machen kann, wenn die theilweise Expropriation des Grundstücks stattfinden soll, dessen ganze Uebernahme er verlangt, — also erst zu dem in Art. 12 und 13 (jetzt 11 und 12) bezeichneten Zeitpunkte."

Vergl. zum Schlußsatz §. 26 der A.-B.-O. Das in diesem Art. dem Eigenthümer verliehene Recht ist ebenso wie in den Fällen des Art. 15 nur ein einseitiges des Eigenthümers. Der Gemeinde steht kein ähnliches Recht zu. A.-B.-O. §. 26 Abs. 3.

1) d. h. der Grundfläche, worauf das Gebäude steht. Prot. 39, S. 22.

2) Bezüglich des unbebauten Geländes, welches kein Bauplatz ist vergl. die oben mitgetheilten Mot. u. Prot. 14 I. Kr., S. 281.

3) S. hierzu A.-B.-O. §. 26, Abs. 2.

4) Hängt das deformirte Restgrundstück also mit unbebautem und auch nicht bebaubarem Grundeigenthum desselben Besitzers zusammen, dann kann die gleichzeitige Expropriation des verbleibenden Restgrundstückes verlangt werden. Prot. 39, S. 22.

Art. 14.

Bei Abschätzung von unbebautem, an keiner bestehenden Straße gelegenem Gelände,[1]) welches nach dem Bauplane zur Herstellung neu anzulegender Straßen oder Plätze erforderlich ist, kann dasselbe nicht zu dem Werthe, welchen es als Bauplatz haben würde, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es, je nach seiner Beschaffenheit,[2]) nach den gesetzlichen Grundsätzen über die Ausmittelung der Entschädigungssumme bei Abtretung von Privateigenthum zu öffentlichen Zwecken[3]) gewerthet werden kann.

War dem Eigenthümer in Gemäßheit des Schlußsatzes des Art. 11 die Erlaubniß zu einem Neubau ertheilt worden, so kann aus dem also entstandenen Mehrwerth des Geländes ein Anspruch auf Entschädigung nicht abgeleitet werden.[4])

Zu Art. 14.

Der Art. 14 gibt dem in allen Expropriationsgesetzen, welche diesen Punkt berühren, ausnahmslos anerkannten Grundsatze Ausdruck, daß eine

Werthserhöhung, welche das abzutretende Grundstück erst in Folge der neuen Anlage erhält, zu deren Herstellung es erforderlich ist, bei Bemessung der Entschädigung nicht in Anschlag kommen darf (vergl. §. 10 des Preuß. Expropriationsgesetzes v. 11. Juni 1874). Die Fassung des Art. 14 ist nahezu wörtlich derjenigen des Art. 7 des Ges. v. 18. Juni 1875, die Ausführung des Bauplans von Mainz betr., nachgebildet. Da aber die Bestimmung des Artikels nicht nur auf neu anzulegende Ortstheile, wie das Mainzer Gartenfeld, sondern auch auf neue Straßenanlagen (Durchbrüche) in bestehenden Ortstheilen anzuwenden sein wird, so mußte im Eingang hervorgehoben werden, daß nur von unbebautem und auch nicht „bebaubarem" Gelände die Rede ist. Für ein an einer bestehenden Straße gelegenes bebaubares Gelände (wirklicher Bauplatz), welches zur Herstellung eines Straßendurchbruchs nothwendig ist, muß selbstverständlich auch der reelle Werth als Bauplatz entschädigt werden. Mot. S. 35.

1) S. o. Note 2 u. 4 zu Art. 12.

2) A.-V.-O. §. 27.

3) S. Art. 11 des Ges. v. 27. Mai 1821.

4) Durch die Bauerlaubniß wird das Gelände nicht zu einem Bauplatz; war es aber ein solcher, so muß es auch so abgeschätzt werden. A.-V.-O. a. a. O. Abs. 2.

Art. 15.

Wird für eine Straße oder einen öffentlichen Platz eine neue Baufluchtlinie festgesetzt, welche von der zugehörigen Straßenfluchtlinie verschieden ist, so kann wegen Beschränkung der Baufreiheit hinsichtlich des betroffenen, dem Grundeigenthümer verbleibenden Grundeigenthums eine Entschädigung nach den für die Entziehung des Grundeigenthums maßgebenden Grundsätzen[1]) nur verlangt werden:

1) wenn die Baufluchtlinie vorhandene Gebäude schneidet und das Grundstück auf Verlangen der Gemeinde[2]) bis zur neuen Fluchtlinie freigelegt werden soll, oder dem Eigenthümer die nachgesuchte Genehmigung zum Um- oder Ausbau des fraglichen Gebäudes versagt wird;

2) wenn und sobald in Folge der endgültigen Beschränkung der Baufreiheit (Art. 11) eines unbebauten, aber bisher schon zur Bebauung geeigneten (Art. 12 Abs. 2) Grundstücks,[3]) der unbeschränkt bleibende Theil desselben zur Benutzung als Bauplatz sich nicht mehr eignet und auch nicht mit anderem bebauten oder zur Bebauung geeigneten Grundbesitze desselben Eigenthümers unmittelbar zusammenhängt.

Im Falle des Absatzes 2, sowie auch dann im Falle des Absatzes 1, wenn der unbeschränkt bleibende Theil des Grundstücks sich zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr eignet, ist der Eigenthümer befugt,

statt der Entschädigung für die Beschränkung, die Expropriation des ganzen Grundstücks zu fordern.[4])

Zu Art. 15.

Während die Art. 12—14 sich im Speciellen mit den Fragen beschäftigten, welche bei der in Folge der Festsetzung von Straßenfluchtlinien eintretenden Enteignung von Grundeigenthum sich darbieten, — behandelt der Art. 15 den Fall der bloßen Beschränkung der Baufreiheit ohne dazutretende Enteignung. Hierbei ist von dem auch in der Gesetzgebung anderer Staaten angenommenen Grundsatze auszugehen, daß sowenig für Baubeschränkungen Entschädigung zu leisten ist, welche durch allgemeine polizeiliche Rücksichten auferlegt sind,*) weil eben hier, wo es sich um Sicherheit, Gesundheit, Verkehr 2c. handelt, das Privatinteresse dem höheren öffentlichen Interesse sich unterordnen muß, — daß ebensowenig auch Entschädigung verlangt werden kann wegen Beschränkung der Baufreiheit, die durch Festsetzung einer von der Straßenfluchtlinie verschiedenen Baufluchtlinie herbeigeführt wird (Vergl. Bad. Ges. v. 20. Februar 1868, Art. 17; Würtemb. B.-O. Art. 6 Abs. 2 2c.). Doch gilt dies nur von unbebautem Gelände; denn nur von diesem ist nach dem diesem Abschnitte des Gesetzes zu Grunde liegenden Principe (s. o. S. 40) zu behaupten, daß durch eine solche Beschränkung der Baufreiheit die Benutzung des fragl. Grundstückes in der bisherigen Weise nicht beeinträchtigt wird. Der Grundsatz der Nichtentschädigung wird demgemäß sowohl in dem Falle Platz greifen, wenn unbebautes Gelände in Folge der Festsetzung anderer Baufluchtlinien gar nicht bebaut werden darf, z. B. wenn eine neue Straße überhaupt nur einseitig, oder wenigstens gegenüber von Kirchen oder anderen monumentalen öffentlichen Gebäuden nicht bebaut werden soll, — als auch dann, wenn solches Gelände nur zum Theile nicht bebaut werden darf, wie es bei der Vorschrift der Anlage von Vorgärten der Fall ist. — Hiernach hat der Art. 15 nur die Fälle zu bestimmen, in welchen abweichend von der Regel für Beschränkungen der Baufreiheit eine Entschädigung zu leisten ist.

Dies ist aber zunächst der Fall, wenn vorhandene Gebäude durch diese Beschränkung in der Weise getroffen werden, daß ihr Areal bei einer Entfernung des Gebäudes nicht mehr wieder bebaut werden darf. Für diesen Fall (Art. 15, pos. 1) wird auch in anderen Gesetzgebungen ein Entschädigungsanspruch gewährt, allerdings nicht nach der Würt. B.-O., welche bei vorhandenen, den neuen Baufluchtlinien entgegenstehenden Gebäuden nur die gewöhnliche Unterhaltung gestattet, wohl aber nach dem Preuß. Ges. v. 2. Juli 1875, §. 13, Abs. 4, was gewiß mehr der Billigkeit entspricht. Denn wenn an einem solchen Gebäude die nöthige Hauptreparatur nicht mehr vorgenommen

*) Z. B. die Beschränkungen in Beziehung auf die Art der an Straßen und öffentl. Plätzen zulässigen Gebäude und der Ausschließung der in §. 16 der Gewerbeordnung genannten Anlagen von bestimmten Ortstheilen, Art. 29; die Beschränkungen hinsichtlich der Höhe der Gebäude, Art. 31; die Bestimmungen über den Abstand der Gebäude von einander und von der Nachbargrenze, Art. 37; die Bestimmungen über die Entfernung der Gebäude von Landstraßen, Friedhöfen, Eisenbahnen und Wasenplätzen, Art. 38 u. s. w.

werden darf, der Eigenthümer vielmehr gehalten sein soll, dasselbe abzureißen bezhw. in viel kostspieligerer Weise an anderer Stelle wieder aufzuführen, so muß darin doch wohl auch eine Beeinträchtigung desselben in der seitherigen Benutzung seines Gebäudes erblickt werden und es würde hart sein, ihm in einem solchen Falle eine Entschädigung vorzuenthalten. Er scheint zu derselben ebenso berechtigt, wie der Besitzer eines von einer neuen Straßenfluchtlinie betroffenen Gebäudes. — Den Zeitpunkt betr., wann die Entschädigung zu leisten ist, so ist es klar, daß wenn die Gemeinde die Freilegung des Grundstücks bis zur neuen Fluchtlinie d. h. die Entfernung eines vorhandenen dem Bauplan im Wege stehenden Gebäudes verlangt, daß dann sofort der Entschädigungsanspruch geltend gemacht werden kann. — Aber auch ohne solches Verlangen Seitens der Gemeinde tritt eine Benachtheiligung des Grundeigenthümers dann ein, und muß sein Entschädigungsanspruch demgemäß dann existent werden, wenn er an seinem bestehenden Gebäude eine Erneuerung oder Hauptreparatur ausführen will und er hierzu die Genehmigung nicht mehr erhält. Durch diese Versagung wird er, wenn er auf die Veränderung oder Verbesserung des bestehenden vielleicht unhaltbaren oder wenigstens seinen Interessen nicht mehr convenirenden Zustandes nicht ganz verzichten will, factisch gezwungen, in der neuen Baufluchtlinie zu bauen, und das alte Gebäude niederzulegen. Es ist dies derselbe Fall, in welchem nach Art. 12 letzter Absatz auch sein Recht anerkannt ist, die Expropriation zu fordern, wenn das Gebäude in den Straßenzug fällt.

Die zweite Ausnahme von der Regel, daß für bloße Beschränkungen der Baufreiheit eine Entschädigung nicht zu gewähren ist, statuirt der §. 15 des Ges. (pos. 2) bei bebaubaren Grundstücken aber nur dann, wenn der unbeschränkt bleibende Theil des Grundstücks sich zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr eignet. Kann letzterer noch als Bauplatz benutzt werden, dann wird durch die in der Vorschrift der Anlage von Vorgärten zc. bestehende Beschränkung in der Regel nichts weniger wie ein Nachtheil für den Grundbesitzer entstehen. Anders ist es dagegen, wenn durch die Baubeschränkung ein solcher Theil des Bauplatzes getroffen wird, daß der Rest für sich, oder in Verbindung mit anstoßendem Gelände desselben Eigenthümers, als Bauplatz oder Zubehör eines solchen (Hofraithe, Garten zc.) nicht mehr benutzbar ist, oder wenn, was die äußerste Consequenz dieses Falles ist, der ganze seitherige Bauplatz durch die Baubeschränkung getroffen wird. Letzteres würde z. B. dann möglich sein, wenn ein Theil einer bereits bestehenden Straße nur einseitig bebaut werden soll. Mot. S. 35—39.

1) Das heißt selbstverständlich nicht, daß für die Beschränkung der Baufreiheit eines Objects derselbe Werth zu vergüten ist, wie für die Enteignung eines Objects; es soll vielmehr nur, wie auch bei der wirklichen Enteignung, der volle Betrag des dem Eigenthümer erwachsenden Nachtheils vergütet werden, eventuell unter Berücksichtigung der bei demselben obwaltenden besonderen Verhältnisse. Specielle Regeln für die Abschätzung zu geben erscheint bei der Mannigfaltigkeit der möglichen Fälle unthunlich. Mot. S. 39. S. auch A.-B.-O. §. 28, Abs. 1.

2) Geschähe es ohne Verlangen der Gemeinde, kann keine Entschädigung beansprucht werden. A.=B.=O. §. 28, Abs. 2.

3) Für die Beschränkung der Baufreiheit von unbebautem und auch nicht bebaubarem Gelände wird Entschädigung überhaupt nicht gewährt. A.=B.=O. §. 28, Abs. 1. S. o. S. 47 d. Mot.

4) Consequenz der Grundsätze, welche in Art. 13 Ausdruck fanden. Mot. S. 40.

Art. 16.

Soweit in Folge der Durchführung der in einem Orts= oder Straßen=Bauplane festgesetzten Höhenlage der Straßen (des Nivellements, Art. 4) die Besitzer von Gebäuden oder Hofraithen, welche schon vor der Feststellung der Höhen an der zu regulirenden Straße errichtet waren, in der seitherigen Benutzung ihres betreffenden Eigenthums beeinträchtigt werden, oder, um dieselbe sich zu erhalten, zu baulichen Aenderungen[1]) gezwungen sind, können sie von der Gemeinde den Ersatz ihres Schadens[2]) beanspruchen. — Bei Festsetzung der Entschädigung ist zu Gunsten der Gemeinde die etwaige Wertherhöhung in Berücksichtigung zu ziehen, welche durch die neue Einrichtung der betreffenden Liegenschaft erwächst.

Ueber Ansprüche der Grundeigenthümer auf Grund der Art. 12, 13, 15 und 16 entscheiden die Gerichte.

Zu Art. 16.

Bei der Durchführung eines Orts= oder Straßenbauplans kommt, außer der damit verbundenen Entziehung des Eigenthums oder Beschränkung der Baufreiheit, auch noch der Fall in Betracht, daß der Besitzer eines bereits vor Feststellung des Planes an der betreffenden Straße errichteten Einzelgebäudes oder einer Hofraithe durch das im Plane festgesetzte Straßennivellement, bezhw. eine Erhöhung oder Tieferlegung der Straße, in der bisherigen Benutzungsweise seines betreffenden Eigenthums wesentlich beeinträchtigt oder, um sich dieselbe zu erhalten, zu baulichen Aenderungen z. B. hinsichtlich der Einfahrten in seine Hofraithen gezwungen wird. In Fällen dieser Art muß ihm ein Anspruch auf Schadloshaltung zustehen, welcher nach dem Vorbilde des Art. 8 der Würt. B.=O. in Art. 16 ausdrücklich gewahrt wird. Mot. S. 40.

Um sich vor übertriebenen Forderungen zu schützen, empfiehlt es sich für die Gemeinden, sich vor Ausführung des neuen Nivellements mit den betr. Gebäudebesitzern zu verständigen. Mot. das. A.=B.=O. §. 29, Abs. 3.

1) Ueber das was dahin zu rechnen ist, vergl. A.=B.=O. §. cit. Abs. 1.

2) jedoch nur des unvermeidlichen, nicht die Kosten willkürlicher Aenderungen. Mot. S. 40. A.=B.=O. §. cit. Abs. 2.

Art. 17.

Ist in dem Ortsbauplan die Schließung eines bestehenden Gemeindewegs vorgesehen, so ist die Gemeinde berechtigt und auf

Verlangen des betreffenden Grundbesitzers verpflichtet, solche Grundstücke, welche an diesem Gemeindewege gelegen sind, demnächst aber nach Schließung desselben von keinem öffentlichen Wege berührt werden, nöthigen Falles [1]) durch Expropriation zu erwerben, sobald sie in Rücksicht auf die das betreffende Bauquartier umgebenden neu hergerichteten Straßen zur Schließung jenes Gemeindewegs zu schreiten veranlaßt ist.

Nach erfolgter Expropriation ist der bestehende Gemeindeweg zu schließen [2]), und sind die expropriirten Grundstücke an die angrenzenden Grundbesitzer auf deren Verlangen gegen Ersatz der Kosten in Eigenthum abzutreten. Die Bedingungen, unter welchen dies zu geschehen hat, müssen durch Ortsstatut festgesetzt sein. [3])

Zu Art. 17.

Dieser Art. reproducirt nach den Mot. S. 41 im Wesentlichen den Art. 14 des Gesetzes v. 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplans von Mainz betr. Er geht wie dieser, davon aus, daß die Gemeinde die in dem Ortsbauplan vorgesehene Schließung eines bestehenden Gemeindewegs vornehmen kann, ohne den Angrenzern gegenüber entschädigungspflichtig zu sein, sobald die an demselben gelegenen Grundstücke mittelst einer der neu hergestellten planmäßigen Straßen zugänglich werden, oder mittelst eines anderen noch bestehenden Gemeindewegs, auf welchen sie gleichfalls einen Zugang haben, zugänglich bleiben.

Da indessen an dem zu schließenden Gemeindewege auch bebaute oder unbebaute Grundstücke gelegen sein können, welche von keiner der neuen Straßen und auch keinem anderen vorerst noch bestehenden Gemeindewege berührt werden, daher durch Schließung des Gemeindewegs jeden Zugang verlieren und damit für den seitherigen Besitzer nahezu werthlos gemacht würden, — so soll die Gemeinde, um auch in solchen Fällen an der im öffentlichen Interesse gebotenen Schließung des Wegs nicht gehindert zu sein, durch die Bestimmung dieses Artikels das Recht erhalten, bezhw. auf Verlangen des betr. Grundbesitzers verpflichtet sein, dessen Grundstück zu erwerben; und zwar nöthigen Falls, wenn eine gütliche Verständigung nicht erzielt werden kann, unter Anwendung des Expropriationsgesetzes. — Macht die Gemeinde von dem Rechte der Expropriation Gebrauch, ohne daß der Grundbesitzer die Enteignung verlangt hat, so soll sie aber auch (was schon aus allgemeinen Principien über Expropriationsrecht folgt) gehalten sein, nunmehr den Weg zu schließen und nicht etwa das zwangsweise erworbene Grundstück mit Beibehaltung des zu demselben führenden Weges für sich zu benutzen oder in derselben Weise an Andere zu überlassen. Und da das Grundstück mit dem Wegfallen des Weges nur noch für die an dasselbe angrenzenden Grundbesitzer Werth hat, so soll die Gemeinde im Voraus durch Ortsstatut die Bedingungen festsetzen, unter welchen sie sich zur Abtretung des Grundstücks an dieselben verpflichtet, was zweckmäßig in

ähnlicher Weise zu geschehen haben wird, wie dies in Art. 15 des oben allegirten Gesetzes v. 23. Juni 1875 für die Mainzer Stadterweiterung bestimmt ist.

1) Also nicht im Fall eines Verzichts auf Benutzung des alten Weges Seitens der betr. Grundbesitzer A.-V.-O. §. 30, Abs. 1.

2) Die Gemeinde darf also nicht etwa das expropriirte Grundstück mit Beibehaltung des zu demselben führenden Weges für sich benutzen oder in derselben Weise an Andere überlassen. Mot. S. 41.

3) S. A.-V.-O. §. 30 Abs. 2 u. 3 u. Art. 15 des Mainzer Ges.

Art. 18.

In Gemeinden, in welchen für die Anlegung neuer Straßen in dem Ortsbauplane ausreichend Vorsehung getroffen worden ist, kann durch Ortsstatut bestimmt werden, daß außerhalb des Bereichs des Ortsbauplanes Gebäude nicht errichtet werden dürfen.[1] **Ausnahmen hiervon können im Einzelfalle, mit Rücksicht auf die Bestimmung, örtliche Lage oder sonstige Verhältnisse der beabsichtigten Bauten,**[2] **nach Anhörung des Gemeindevorstandes**[3] **von dem Ministerium gestattet werden.**

Zu Art. 18.

Die Mot. S. 42 rc. führen zunächst aus, daß eine Menge von Rücksichten den Gedanken nahe legten, außerhalb des Ortsbezirks und des Ortsbauplans überhaupt keine Baufreiheit zu gewähren. Sie führen in dieser Beziehung an, daß bei einer geschlossenen Bauweise die berechtigten Bedürfnisse der Gemeindeangehörigen durch die Gemeinde-Anstalten leichter befriedigt werden könnten, daß ferner bei einer solchen die Ausgaben der Gemeinden für Durchführung des Ortsbauplans schneller rentabel gemacht würden, daß ein planloses Bauen außerhalb des Ortsbauplans bei einer späteren Ortserweiterung leicht sehr große Schwierigkeiten und insbesondere große Expropriationskosten hervorrufe, und daß außerdem auch feuer- und sicherheitspolizeiliche Gründe für ein solches Verbot sprächen. Sodann fahren dieselben fort:

„Wenn in dem Entwurf gleichwohl ein derartiges weitgehendes Bauverbot nicht aufgenommen wurde, so leitete dabei die Erwägung, daß wirthschaftliche Bedürfnisse, insbesondere die Interessen der Landwirthschaft und der Gewerbe, zahlreiche Dispense von diesem Verbot erfordern würden; daß auch die persönlichen Verhältnisse vieler, ja der meisten Bauwerber, welche außerhalb der Orte sich ansiedeln wollen, in sicherheitspolizeilicher Beziehung Bedenken von vornherein nicht gerechtfertigt erscheinen lassen, und daß der Polizeibehörde die Befugniß gegeben werden kann, da, wo solche Bedenken bestehen, das Bauen ins freie Feld hinaus ausnahmsweise nicht zu gestatten. Den oben entwickelten Gemeinde-Interessen kann aber dadurch Rechnung getragen werden, daß den Gemeinden, bei welchen nach den localen Verhältnissen eine Schädigang ihrer baulichen Entwicklung durch das Bauen ins freie Feld in hervorragendem Maße zu gewärtigen wäre, die Befugniß gegeben wird, durch Ortsstatut solche

Bauten als Regel zu untersagen. Endlich sprach noch gegen jenes allgemeine Bauverbot außerhalb der Ortschaften, daß unsere bisherige Gesetzgebung dasselbe nicht enthielt, und daß auch die meisten der bekannten Gesetzgebungen anderer Länder es nicht kennen; die Württ. B.-O. hat in Art. 32 das dort bis dahin bestandene Verbot des Bauens „außerhalb Etters“ gerade ausdrücklich aufgehoben.

Der Art. 19, (jetzt 18) in der Fassung, in welcher er in den Entwurf aufgenommen wurde, setzt hiernach als Ausfluß des in Art. 1 vorangestellten allgemeinen Princips der Baufreiheit auch die Baufreiheit außerhalb der Orte voraus; er gibt aber den Gemeinden, in welchen für die Anlegung neuer Straßen in dem Ortsbauplane ausreichend Vorsorge getroffen ist, das Recht, durch Ortsstatut zu bestimmen, daß außerhalb des Bereichs des Ortsbauplans Gebäude in der Regel nicht errichtet werden dürfen.“

1) Vergl. mit dieser Vorschrift die noch weiter gehende des Art. 20 letzter Abs. und das in Art. 38 Abs. 6 vorgesehene ihr an die Seite gestellte Polizei-Verbot aus feuer- und sicherheitspolizeilichen Rücksichten. A.-V.-O. §. 31 Abs. 1.

2) S. A.-V.-O. §. cit. Abs. 2.

3) Nicht Zustimmung, wie solche sonst zum Dispens von andern statutarischen Bestimmungen nach Art. 72 nöthig ist (A.-V.-O. §. cit. Abs. 3) und wie sie auch in dem vorliegenden Fall als gesetzliche Vorschrift mit Rücksicht darauf erwartet werden konnte, daß ja auch die Regel, das Ortsstatut, nur mit Zustimmung des Gemeinderaths entstehen konnte. Wenn es sonach als eine Inconsequenz oder als ein Widerspruch erscheint, von einem ausnahmsweise gestatteten Ortsstatut, wonach außerhalb des Orts nicht gebaut werden darf, ausnahmsweise wieder abgehen zu dürfen, ohne daß es auf die Zustimmung der betr. Gemeinde ankommt, so muß andererseits mit dieser Dispensertheilung die Erwägung befreunden, daß dadurch wieder zu dem in Art. 1 aufgestellten Princip der Baufreiheit zurückgekehrt wird, daß ferner Ortsstatute überhaupt nur bei wenigen größeren Gemeinden vorkommen werden, da wo solche bestehen, die Entbehrung bezhw. Erschwerung des Gebrauchs der Gemeinde-Anstalten ein solches vereinzeltes Bauwesen ohne zwingende Gründe nur im Ausnahmsfall zulassen wird, und daß endlich, wenn die Dispensertheilung in die Hände des Gemeindevorstands gelegt würde, die Möglichkeit von Willkürlichkeiten ebenfalls nicht ausgeschlossen wäre. Vergl. A.-B. S. 20 u. Prot. 39 S. 42 rc.

Zweiter Abschnitt.

Von der Herstellung der Ortsstraßen.

Art. 19.

Die Herstellung und Unterhaltung [1]) der im öffentlichen Interesse nothwendigen [2]) Ortsstraßen und öffentlichen Plätze liegt der Gemeinde ob, insoweit nicht eine besondere Verpflichtung Dritter hierzu besteht [3])

und insoweit es sich nicht von im Zuge der Kunststraßen liegenden Ortsdurchfahrten handelt, hinsichtlich deren die desfallsigen besonderen gesetzlichen Bestimmungen[4]) maßgebend sind.

Oeffentliche[5]) Plätze und Straßen, welche nicht Gemeindeeigenthum sind, aber dem öffentlichen Verkehre dienen, müssen, insoweit nicht eine Verpflichtung Dritter hierzu besteht, von der Gemeinde sachgemäß hergerichtet und unterhalten werden.[6])

Zur Herstellung neu anzulegender Ortsstraßen und öffentlicher Plätze für den Verkehr gehört,[7]) daß dieselben der durch den Bauplan bestimmten Höhenlage gemäß geebnet, mit den erforderlichen Einrichtungen für die Wasserableitung und mit einem dem Bedürfniß entsprechenden Stein- oder Kieskörper oder Pflaster, sowie mit Seitenpfaden für die Fußgänger (Trottoirs)[8]) versehen werden.

Zu Art. 19.

Der in diesem Art. ausgesprochene Grundsatz, daß abgesehen von einer privatrechtlichen Verpflichtung Dritter, primär die Gemeinden zur Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen und Plätze verpflichtet seien, war auch bisher schon in unserer Gesetzgebung anerkannt. Jedoch bestanden besondere Bestimmungen für die im Zuge der Staats- und Provinzial-Straßen liegenden Ortsdurchfahrten in Folge des Ges. v. 30. October 1860. Jetzt ist dieser Gegenstand neu regulirt durch das Gesetz vom 27. April 1881, den Bau und die Unterhaltung der Kunststraßen betr. Mot. S. 45. A.-B.-O. §. 34.

1) Zur Unterhaltung soll nach der Behauptung des Gr. Reg.-Commissärs Prot. 40, S. 9*) principiell auch die Reinigung gehören, zu welcher indeß durch besondere locale Bestimmungen bisher auch die angrenzenden Privateigenthümer herangezogen worden seien, wie z. B. in Darmstadt, Bestimmungen, welche der Art. 114 des P.-St.-G.-B. unter seinen Schutz nehme (vergl. auch §. 366 pos. 10 des D.-St.-G.-B.). Wäre jene Behauptung richtig, so könnte die Frage aufgeworfen werden, ob diese localen Bestimmungen, insofern sie Polizeireglements sind, angesichts der in Art. 19 den Gemeinden auferlegten Unterhaltungspflicht noch fortbestehen können. Da es indessen schwerlich die Intention des Gesetzgebers gewesen ist, hieran etwas zu ändern, so dürfte es richtiger sein, das Wort „Unterhaltung" hier wie auch Art. 21, Abs. 4 in einem engeren, die Reinigung nicht in sich begreifenden Sinne zu nehmen, zumal der gemeine Sprachgebrauch dies zuläßt und ein entgegenstehender gesetzlicher Begriff ebenfalls nicht existirt.

2) Bloße Privatstraßen (s. Art. 22 und A.-B.-O. §. 39) fallen also nicht unter diese gesetzliche Bestimmung, A.-B.-O. §. 32, Abs. 4.

3) Diese Verpflichtung trifft den Dritten nicht schon deshalb, weil er Eigenthümer des betr. Platz- oder Straßen-Terrains ist. Wäre dies der Fall, dann hätte die Bestimmung in al. 2 nicht getroffen werden können. Wird die

*) Vergl. auch Prot. 44, S. 6.

Verpflichtung von dem Dritten bestritten, so hat die Gemeinde die Herstellungs- und Unterhaltungs-Kosten einstweilen vorzulegen. A.-B.-O. §. cit., Abs. 2 u. 3.

4) S. das oben cit. neue Gesetz über die Kunststraßen.

5) Dieses Wort wäre wohl besser weggeblieben. Denn ein nicht der Gemeinde sondern einem Privaten gehöriger Platz oder eine dergleichen Straße, wenn sie auch von Jedermann benutzt werden, kann doch nicht ein „öffentlicher" Platz, eine „öffentliche" Straße genannt werden. (Contradictio in adjecto.) *)

6) Die ganze Vorschrift bezieht sich nach A.-B.-O. §. 32, Abs. 1, auch auf bereits bestehende Straßen, sofern sie in dem Ortsbauplan eingezeichnet sind. Warum diese Einschränkung beigefügt wird, ist nicht einzusehen. Wer soll denn da, wo kein Ortsbauplan besteht, die fraglichen Kosten tragen? Vergl. Prot. 52, S. 10.

7) Wegen der der Fahrbahn und den Trottoirs zu gebenden Breite s. A.-B.-O. §. 33, Abs. 1 u. 2. — Der Straßenbeleuchtung wird absichtlich nicht erwähnt, weil sie zur Herstellung der eigentlichen Straße nicht gehört und bei kleineren Gemeinden nicht grade obligatorisch ist. Mot. S. 46. Vergl. indeß A.-B.-O. §. cit., Abs. 3.

8) Und zwar ausnahmslos, ohne Rücksicht auf den größeren oder geringeren Verkehr, jedoch nur bei neu anzulegenden Straßen, während die Würt. B.-O. Art. 10 sie nur verlangt, wenn in der Straße ein größerer Verkehr herrscht. Mot. S. 46.

Art. 20.

Die Voraussetzungen, unter welchen die Eröffnung und Herstellung einer Straße zu erfolgen hat, sowie die Reihenfolge, in welcher die nach dem Ortsplane anzulegenden Straßen oder Bauquartiere zu eröffnen sind, können durch Ortsstatut näher bestimmt werden. Die Gemeinde ist jedoch zur Herstellung der im Ortsbauplane vorgesehenen Straßen jedenfalls dann verpflichtet, [1]) wenn an solchen zu beiden

---

*) Die al. 2 des Ges. stand nicht im Entwurf. Letzterer enthielt nur die jetzigen al. 1 u. 3, jedoch in al. 1 statt der Worte: „der im öffentlichen Interesse nothwendigen" — die Worte: „der durch öffentliches Bedürfniß geforderten". Der Ausschuß II. Kr. beantragte nicht allein diese Aenderung der al. 1, sondern als al. 2 den Zusatz: „Oeffentliche Plätze und Straßen, welche nicht Gemeinde-Eigenthum sind, aber dem öffentlichen Verkehre dienen, müssen von den Gemeinden sachgemäß hergerichtet und unterhalten werden." (A.-B. S. 21) Bei der Berathung in pleno bestritt man diesen Zusatz als überflüssig, weil schon in al. 1 enthalten, da dieser zwischen Straßen und Plätzen, welche Gemeinde-Eigenthum seien, und welche es nicht seien, nicht unterscheide. Eventuell beantragte man für den Fall, daß dieser Zusatz beliebt werde, demselben die Einschränkung beizufügen: „insofern nicht eine Verpflichtung Dritter hierzu bestehe". Dem wurde von den Vertheidigern des Ausschuß-Antrags erwidert, daß das al. 1 nur von solchen Straßen und Plätzen zu verstehen sei, welche im Eigenthum der Gemeinden stünden, weil die im öffentlichen Interesse nothwendigen Straßen ꝛc. nur Gemeinde-Eigenthum sein könnten. Letzteres ist sicher ein Fehlschuß (man denke nur an den vielbesprochenen Großherzogl. Platz vor dem Theater in Darmstadt), und wäre daher die von den Gegnern des Ausschuß-Antrags behauptete Tautologie nicht wegzuläugnen, wenn nicht die Worte in al. 1 „der im öffentlichen Interesse nothwendigen" und die Worte in al. 2: „aber dem öffentlichen Verkehre dienen" — eine Verschiedenheit begründeten, so daß das Verhältniß beider Alinea's das folgende ist: al. 1 erklärt zunächst die Gemeinde zur Herstellung ꝛc. der Straßen und Plätze dann verpflichtet, wenn sie im öffentlichen Interesse nothwendig sind; al. 2 aber auch schon dann, wenn eine Straße oder ein Platz, ohne Gemeinde-Eigenthum zu sein und ohne im öffentlichen Interesse nothwendig zu sein, dem öffentlichen Verkehre dient. Man hätte aber wohl beide Alinea's zur Vermeidung von Wiederholungen in einem Satze zusammenfassen können. Vergl. Prot. 40, S. 2–11.

Seiten oder, wo nur eine Straßenseite zum Bebauen bestimmt ist (Art. 10), an dieser Seite neue oder ältere Gebäude an bestehende[2]) Straßen sich in solcher Weise anreihen, daß der größere Theil der neuen Straße, bis zur nächsten Querstraße gerechnet, als bebaut anzusehen ist.[3])

Ist die alsbaldige Ausführung einer solchen Gebäudereihe gesichert,[4]) so hat die Gemeinde die Straßenfläche insoweit zu erwerben und zu ebnen, als erforderlich ist, um eine Zufahrt zu jener zu eröffnen, und hat weiter die für den Ablauf des Wassers[5]) erforderlichen provisorischen Einrichtungen zu treffen.

Werden, abgesehen von dem im vorigen Absatze bemerkten Falle,[6]) außerhalb der angelegten Ortsstraßen und Plätze an den in den Ortsbauplan aufgenommenen Baulinien oder überhaupt außerhalb des Ortsbauplans Gebäude errichtet, so hat der Bauende die für die Erbauung und Benutzung solcher Gebäude oder im öffentlichen Interesse unentbehrliche Zufahrt von der nächsten Straße oder dem nächsten öffentlichen Wege aus, und die für den Ablauf des Wassers erforderlichen Einrichtungen nach den bei der Genehmigung ertheilten Anordnungen auf eigene Kosten herzustellen.

Dem zum Ortsbauplan gehörigen Ortsstatut bleibt vorbehalten, dahin Bestimmung zu treffen, daß in Straßen oder Straßentheilen, welche noch nicht den baupolizeilichen Bestimmungen gemäß für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Gebäude, die nach diesen Straßen ihren Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

Zu Art. 20.

Bezüglich der Frage, wann die Verpflichtung der Gemeinde, eine neue Ortsstraße durch Planirung, Eindeckung oder Pflasterung, Herrichtung der Wasserableitung u. s. w. ordnungsmäßig herzustellen, eintritt, fehlte es bisher an einer allgemeinen Vorschrift, und ist nur in einzelnen Localbauordnungen in dieser Hinsicht Vorsorge getroffen (Gießen §. 4 u. 6, Babenhausen, Reinheim 2c.). Zweckmäßig erfolgt diese Herstellung, bevor mit der Errichtung von Gebäuden an der neuen Straße begonnen wird, um die Zufuhr der Baumaterialien zu erleichtern 2c. Die Gemeinden gehen aber hierauf nur selten ein, und namentlich nicht leicht in solchen Fällen, in welchen eine baldige Besetzung der Straße mit einer größeren Zahl von Gebäuden nicht leicht zu erwarten ist. Dagegen führt die Verzögerung der ordnungsmäßigen Herstellung einer neuen Straße, in welcher bereits Gebäude errichtet sind, häufig zu Beschwerden der betr. Grundbesitzer, und erscheint es daher zweckmäßig (wie es auch in §. 13 der Würt. B.-O. geschehen ist), durch das Gesetz einen äußersten Termin festzusetzen, an welchem die Herstellung einer Straße Seitens der Gemeinde jeden-

falls geschehen muß, und es den Ortsstatuten zu überlassen, einen früheren Termin zu bestimmen (Art. 20, Abs. 1). Die Local-B.-O. enthalten in dieser Beziehung zum Theil die Bestimmung, daß die Herstellung der Straße dann erfolgen soll, wenn die Front der Häuser mit ihrem Zubehör die halbe oder Zweidrittel-Länge der Straße erreicht. — Ebenso wird die Gemeinde als verpflichtet zu betrachten sein, wenigstens eine Zufahrt herzustellen, wenn und insoweit an einer planmäßigen Straße die Ausführung neuer Gebäude im Anschlusse an bestehende Straßen gesichert ist, bezhw. damit begonnen werden soll (Abs. 2), andernfalls es von dem guten Willen der Besitzer des zur Straße bestimmten Geländes abhängen würde, ob und wann die daran gelegenen Grundstücke als Bauplätze verwendet werden können. — Da ferner die in den Ortsbauplan aufgenommenen Baulinien in der Regel weit über das Bedürfniß hinausgehen, und es erfahrungsmäßig oft zu großen Unzuträglichkeiten führt, wenn an allen im Plan vorgesehenen, aber für den öffentlichen Verkehr noch nicht hergestellten Straßen, Wohngebäude entstehen (Unwegsamkeit der Straßen bei schlechtem Wetter, ungenügende Zufahrt für die Feuerspritzen, Unreinlichkeit und Krankheiten in Folge mangelhafter Entwässerung 2c.), so daß die Gemeinden sich schließlich aus polizeilichen Gründen gezwungen sehen, mit großen Kosten eine Straße herzustellen, welche noch nicht nöthig war, und vielleicht noch lange Zeit große unangebaute Strecken zwischen den alten Bauanlagen und den entferntstehenden neuen Wohngebäuden aufzuweisen hat, so empfiehlt sich den Gemeinden das Recht vorzubehalten (wie dies auch in §. 12 des Preuß. Ges. v. 2. Juli 1875, sowie in einzelnen unserer Local-B.-O. bisher schon geschehen ist), in Ortsstatuten die Reihenfolge festzusetzen, in welcher die projectirten Straßen zum Anbau eröffnet werden sollen (Abs. 1), sowie die Errichtung von Gebäuden an noch nicht hergestellten und eröffneten Straßen überhaupt zu untersagen (Abs. 4), und andererseits für den Fall, daß solche statutarische Bestimmungen nicht existiren, allgemein vorzuschreiben, daß wenn Gebäude nicht im Anschluß an die bestehenden Wohngebäude errichtet werden, der Bauende auf seine Kosten für eine ordentliche Zufahrt und Entwässerung zu sorgen hat (Abs. 3). Mot. S. 46—49.

1) Durch Ortsstatut kann wohl ein früherer, nicht aber ein späterer Termin festgesetzt, im Einzelfall aber auch im öffentlichen Interesse, abweichend von dem durch das Ortsstatut oder durch dieses Gesetz bestimmten äußersten Termin, der Gemeinde die frühere Eröffnung der Straße angesonnen werden. Mot. S. 47—48, A.-V.-O. §. 35, Abs. 1 u. 2. — Desiderien der Anlieger wegen Herstellung der Straße sind an das Kreisamt zu richten. A.-V.-O. §. cit., Abs. 5.

2) Nicht „eröffnete", wie der Ausschuß II. Kr. zu setzen beantragt hatte (A.-B. S. 22). Beide Ausdrücke unterscheiden sich nach der Bemerkung des Reg.-Commissärs (Prot. 40, S. 28) dadurch, daß der Ausdruck „eröffnete Straße" vielfach ein technischer in dem Sinne ist, daß die Straße von der Gemeinde zur Bebauung förmlich frei gegeben ist, so daß mit diesem Zeitpunkt von der Gemeinde alle die Lasten übernommen werden, die überhaupt unsere Bauordnung ihr diesbezüglich zuweist; während bei einer „bestehenden Straße"

die Gemeinde oft noch nicht alle jene Verpflichtungen förmlich übernommen hat.

3) Hiernach soll in jedem einzelnen Fall das arbitrium boni viri, eine billige Beurtheilung aller Verhältnisse nach Lage des einzelnen Falles maßgebend sein und hat, wenn Streit darüber entsteht, der Kreisausschuß &c. zu entscheiden. A.=V.=O. §. cit., Abs. 2 u. 3.*) — Zu den Worten: „bis zur nächsten Querstraße gerechnet", vergl. Prot. 40, S. 14—15 u. 23—24, sowie A.=V.=O. §. cit., Abs. 4. — „Bebaut" ist weder gleichbedeutend dem „mit Gebäuden besetzt" — noch können darunter die im Art. 23 gleichfalls als „Bauten" bezeichneten bloßen Einfriedigungen verstanden werden. Prot. 40, S. 13 u. 22, A.=V.=O. §. cit., Abs. 3.

4) Vergl. hierzu A.=V.=O. §. 36, Abs. 1.

5) Bezüglich des aus den Hofraithen nach der Straße zu abfließenden Wassers will das Gesetz die Gemeinde nur verpflichten, dessen Abfluß nach der Straße zu gestatten und für dessen Weiterleitung zu sorgen, nicht aber Einrichtungen zu treffen, die den Abfluß des Wassers nach der Straße erst ermöglichen. Die Gemeinde soll m. a. W. zu dem in Abs. 2 erwähnten Zeitpunkt nicht schon verpflichtet sein, zu canalisiren. Prot. 40, S. 26—27 u. 31. A.=V.=O. §. 36, Abs. 2.

6) d. h. abgesehen von dem in Abs. 2 erwähnten Fall, wo die Gemeinde zu einer provisorischen Straßenanlage verpflichtet ist.

Art. 21.

Durch zum Ortsbauplan gehöriges Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung [1]) einer schon bestehenden Straße, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen und Straßentheilen, der Aufwand für die Erwerbung des zur Straße nöthigen Geländes, für die Herstellung der zur Aufnahme des Regen= und Abfallwassers in der Straße anzulegenden Kanäle, für die Erdarbeiten zur Herstellung des Straßenkörpers und für die den Bedürfnissen des Verkehrs entsprechende erste Einrichtung der Straße mittelst Chaussirung der Fahrbahn und Pflasterung der Gossen (Rinnen), von den an die Straße angrenzenden Grundbesitzern ganz oder theilweise zu tragen oder zu ersetzen ist, so=

---

*) Diese von dem Ingenieur= und Architecten=Verein beantragte und von der Städte=Conferenz adoptirte Fassung vermeidet in glücklicher Weise die Gefahren, welche die beiden im Ges.=E. u. im A.=B. vorgeschlagenen Fassungen mit sich brachten. Die erstere verlangte an der herzustellenden Straße das Vorhandensein neuer oder älterer Gebäude, „welche sich mit ihren Hof= und Garten=Einfriedigungen an bestehende Straßen ununterbrochen anreihen", wobei die Gefahr besteht, daß um einiger, an die Straße grenzenden, mit Planken eingezäumten, langen Grundstücke willen, auf welchen hin und wieder ein Gebäude steht, eine Straße hergestellt werden muß. Die von dem Ausschuß II. Kr. (A.=B. S. 22) vorgeschlagene Fassung dagegen, indem sie das Erforderniß aufstellte, daß der größere Theil der Straße „mit Gebäuden besetzt sei," hätte dem offenen oder Pavillon=Bausystem zu wenig Rechnung getragen und zu der Auslegung führen können, daß es bei der Berechnung des größeren Theils nur auf die Fronten der Gebäude, nicht auch auf das dazu gehörige an der Straße liegende Hof= und Gartengelände ankomme. Prot. 40, S. 14 u. 16.

bald auf ihren betreffenden Grundstücken neue oder ältere Gebäude an die neue Baufluchtlinie zu stehen kommen, oder ihren Ausgang nach der neuen Straße erhalten.[2]) Zu diesen Verpflichtungen können die an einer Straßenseite angrenzenden Eigenthümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn diese Breite mehr als 16 Meter beträgt, nicht für mehr als 8 Meter Breite herangezogen werden.[3])

Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesammten Straßenanlage, einschließlich der auf die Straßenkreuzungen fallenden, zusammen zu rechnen und den Eigenthümern nach Verhältniß der Länge ihrer die Straße berührenden Grenze zur Last zu legen. In diese Berechnung ist jedoch eine Vergütung für das Gelände der in die neu anzulegende Straße fallenden, der Gemeinde gehörigen Wege und Straßen nicht aufzunehmen, solches vielmehr von der Gemeinde unentgeltlich zur Straßenanlage zu verwenden.

Durch Ortsstatuten kann die in Absatz 1 erwähnte Verpflichtung der Grundbesitzer hinsichtlich der vor ihren Grundstücken herziehenden unterirdischen Abzugskanäle auch auf die neue Herstellung solcher Kanäle in bereits bestehenden Straßen, sowie auf den Aufwand für Herstellung schon bestehender Kanäle dann ausgedehnt werden, wenn auch seither die Anlieger zu diesen Kosten schon herangezogen wurden.[4])

Durch zum Ortsbauplan gehöriges Ortsstatut kann ferner festgesetzt werden,[5]) daß die Besitzer von an neu anzulegenden Straßen angrenzenden Grundstücken die Kosten der Herstellung und der Unterhaltung der vor ihren Grundstücken hinziehenden öffentlichen Fußwege (Trottoirs) ganz oder theilweise zu tragen oder zu ersetzen haben und die Grundbesitzer zu diesen Leistungen nur mittelst Geldbeiträgen zuzulassen sind.[6]) Die gleiche Anordnung kann auch für bereits bestehende Straßen getroffen werden.

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen[7]) innerhalb der Grenzen vorstehender Vorschriften festzusetzen und kann dabei anordnen, daß die betreffenden Grundbesitzer für pünktliche Einhaltung derselben eine von dem Gemeindevorstand zu bestimmende Caution[8]) zu stellen haben, bevor sie die Genehmigung zur Errichtung von Gebäuden an der neu anzulegenden oder bereits eröffneten Straße erhalten können. Auf die Unterhaltung der Trottoirs kann die Cautionspflicht nicht ausgedehnt werden.

Zu Art. 21.

Dieser Artikel, — welcher mit zu den wichtigsten des ganzen Gesetzes gehört, Prot. 40, S. 34 — bezweckt eine Modification des in unserer seitheri-

gen Gesetzgebung bereits anerkannten, und auch in Art. 19 dieses Gesetzes zum Ausdruck gekommenen Grundsatzes, daß abgesehen von einer privatrechtlichen Verpflichtung Dritter, primär die Gemeinden zur Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen und öffentl. Plätze verpflichtet seien. Wie bereits in der oben (§. 8 der Einleitung) mitgetheilten Stelle aus dem allgemeinen Theil der Motive des Gesetzentwurfes hervorgehoben wird, stößt die Festhaltung dieses Grundsatzes auf die größten Schwierigkeiten in denjenigen Orten, in welchen die Bevölkerung sich rasch vergrößert und daher das Wohnungs-Bedürfniß neue Straßen und ganze Stadtheile rasch entstehen läßt. Die den Gemeinden obliegende Herstellung, Pflasterung und Ausstattung dieser Straßen mit allen erforderlichen Zuthaten, wie Kanalisirung und Beleuchtung, würde ihnen geradezu unerschwingliche Lasten aufbürden, weshalb es zur Vermeidung ihres Ruins nöthig erscheint, einen Theil dieser Lasten von ihnen abzuwälzen, und sie denjenigen aufzulegen, welche von den neuen Straßen durch Erhöhung des Werthes ihres Besitzthums den hauptsächlichsten Nutzen haben, d. h. auf die angrenzenden Privateigenthümer. Darauf abzielende Bestimmungen waren bisher schon in den Localbauordnungen einzelner Städte enthalten, welche den Häuserbesitzern die Verpflichtung auferlegen, die vor ihren Hofraithen hinziehenden Seitenpflaster (Trottoirs) anzulegen und zu unterhalten (Darmstadt §. 22—24, Offenbach §. 24), bezhw. zu den Kosten der Kanalanlagen in den Straßen Beiträge zu leisten; für Bad Nauheim besteht die noch aus kurhessischen Zeiten stammende statutarische Bestimmung, daß die Anlieger einer neuen Straße $^3/_4$ des Geländeankaufpreises dieser Straße beizusteuern haben, und für Mainz sind durch die Gesetze vom 23. Juni 1875 und 28. December 1876 noch viel ausgedehntere Befugnisse gewährt worden. Es gilt aber, nach dem Vorbilde anderer neuerer Gesetzgebungen, auch anderen Gemeinden und namentlich den größeren Städten, solche Befugnisse zu geben, welche demnächst nach Maßgabe des in jedem einzelnen Falle vorliegenden Bedürfnisses in Ortsstatuten ihren Ausdruck finden sollen. — Dabei empfiehlt es sich — wie dies auch in Baden (Gef. v. 20. Febr. 1868, Art. 9) Würtemberg (Allg. B.-O. Art. 15) und Preußen (§. 15 des Ges. v. 2. Juli 1875) geschehen ist, — im Voraus die Grenzen gesetzlich zu bestimmen, innerhalb welcher diese Befugniß ausgeübt, und derartige statutarische Bestimmungen nur erlassen werden können, damit nicht die Gemeinden auf den Gedanken kommen, sich der sämmtlichen ihnen doch principiell zur Last fallenden Kosten der Straßenherstellung &c. zu entschlagen und die anliegenden Grundbesitzer nicht über Gebühr und ganz außer Verhältniß zu dem ihnen durch die Straßenanlage erwachsenden Vortheile überlastet werden. Mot. S. 49—50. Aus diesem Grund hat das Gesetz davon abgesehen, den Grundeigenthümern die Pflasterung der Straßen, oder deren Unterhaltung oder die Kosten für Beleuchtung durch Ortsstatut aufbürden zu lassen und enthält Art. 21 überhaupt das Maximum der Belastung der Anlieger bei Herstellung der Straßen &c. A.-B.-O. §. 37, Abs. 1. — Bei Ertheilung der ministeriellen Genehmigung zu solchen Ortsstatuten ist darauf zu sehen, daß nur solche Gemeinden sie errichten, bei welchen durch die ihnen principmäßig obliegende Herstellung der Straßen eine finanzielle Ueberbürdung herbeigeführt würde, sowie

daß diese Gemeinden sich innerhalb der den örtlichen Verhältnissen angemessenen Grenzen halten, und weder die Grundbesitzer durch Leistungen für kostspielige, bebaute Grundflächen durchschneidende, Straßenanlagen allzusehr belasten, noch auch — sofern nicht besondere Verhältnisse dies rechtfertigen — die Grundbesitzer verschiedener Straßen bezüglich der ihnen auferlegten Verpflichtungen ungleichmäßig behandeln. Mot. S. 53.

1) Nicht auch Verbreiterung Mot. S. 49, A.-B.-O. §. 37, Abs. 1.

2) Vergl. hierzu A.-B.-O. §. 37, Abs. 2. Die Verpflichtungen, von welchen hier die Rede ist, können also nicht schon den bloßen Besitzern von Bauplätzen auferlegt werden.

3) Damit beugt das Gesetz dem vor, daß bei einseitig bebauten Straßen die Anlieger der einen Seite zur Herstellung der ganzen Straßenbreite verpflichtet oder bei übermäßig breiten Straßen allzusehr belastet werden. Die im Ges. als Maximum vorgesehene Breite von 16 Metern geht zwar über die in Art. 10 festgesetzte Minimalbreite der Straßen hinaus; es lag aber auch kein genügender Grund vor, die Beitragspflicht gerade auf diese Minimalbreite zu beschränken. Mot. S. 50.

4) Während in Abs. 1 den Gemeinden das Recht eingeräumt ist, bei Anlegung einer neuen oder Verlängerung einer schon bestehenden Straße 2c. durch Ortsstatut den angrenzenden Grundbesitzern den ganzen oder theilweisen Ersatz der Kosten der Canalanlagen in der Straße aufzulegen, dehnt Abs. 3 dieses Recht der Gemeinden auch auf die Herstellung von Canälen in bereits bestehenden Straßen aus. Dieses al. 3 wurde bei Berathung des Art. 33 des G.-E. (jetzt 32) dem Art. 22 desselben (jetzt 21) einzuschalten beschlossen anstatt des von dem Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 29) zu Art. 33 des Entw. (jetzt 32) gestellten Amendements, dem zufolge der Eingang dieses letzteren Art. „Zur Ableitung des Regen- und Abfallwassers von den Häusern und Hofraithen „können die in den Straßen dafür hergestellten Einrichtungen benutzt werden," — die Beschränkung erhalten sollte: „jedoch auf Verlangen der Gemeinde nur „gegen Entrichtung eines entsprechenden Antheils der von derselben aufgewand- „ten Kosten für Canäle." Die Regierung bezeichnete diesen Antrag als zu weitgehend, weil er die Gemeinde berechtigen würde, die Anlieger nachträglich noch zu den Kosten für Canäle, die vielleicht schon seit Jahrzehnten beständen, herbeizuziehen. Nach ihrer Ansicht müsse die Canalanlage eine neue sein, wenigstens in dem Sinn, daß mindestens eine durchgreifende Hauptänderung und Erneuerung derselben die Voraussetzung bilde. Mit Rücksicht darauf, daß Art. 22 (jetzt 21) ex professo von der Beitragspflicht der Anlieger zu den Kosten der Canalanlage rede, empfahl der Gr. Reg.-Commissär statt zu Art. 33 (jetzt 32) zu Art. 22 (jetzt 21) den geeigneten Zusatz-Antrag zu stellen, der denn auch dem Vorschlag desselben entsprechend zunächst bei der ersten Lesung dahin gestellt wurde, zu Art. 22 (jetzt 21) als dritten Absatz einzufügen: „Durch Ortsstatuten kann die in Abs. 1 erwähnte Verpflichtung der Grund- „besitzer hinsichtlich der vor ihren Grundstücken hinziehenden unterirdischen Ab- „zugscanäle auch auf die neue Herstellung solcher Canäle an bereits bestehenden

„Straßen ausgedehnt werden.“ Dieser Antrag wurde zwar einstimmig angenommen, man vermißte aber schon bei der damaligen Berathung, daß dadurch nicht der Fall getroffen werde, daß in einer bereits bestehenden Straße eine Canalanlage sich befinde, wozu die anliegenden Hausbesitzer herangezogen worden seien, und daß später ein und der andere in dieser Straße noch befindliche Bauplatz verbaut werde. In einem solchen Fall sei es billig, daß die nachträglich Bauenden zu den alten Canalanlagen ebenfalls ihren Beitrag leisteten. Wohl mit Rücksicht darauf wurde bei der zweiten Lesung des G.-E. in der II. Kr. dem bei der ersten Lesung beschlossenen Zusatzantrag diejenige erweiterte Fassung gegeben, welche jetzt im Gesetz steht. Obgleich der betreffende Antrag nicht motivirt wurde, so ist doch nach dem Inhalt der bei der ersten Lesung gepflogenen Verhandlungen nicht anders anzunehmen, als daß diese erweiterte Fassung auf den oben erwähnten, bei der ersten Lesung hervorgehobenen, unter den damals beschlossenen Zusatz noch nicht zu subsumirenden Fall berechnet ist, und daß daher die Worte des Gesetzes: „wenn auch seither die Anlieger zu diesen Kosten schon herangezogen wurden“ sich nur auf das unmittelbar Vorhergehende d. h. auf die Worte: „sowie auf den Aufwand für Herstellung schon bestehender Canäle“ — beziehen. Vergl. Prot. 41, S. 19—27; Prot. 52, S. 6—7.

5) Durch diesen Absatz werden den Ortsstatuten bezüglich der Trottoirs viel weitergehende Rechte als bezüglich des übrigen Straßenkörpers eingeräumt, indem 1) den Anliegern nicht allein die Kosten der Herstellung, sondern auch die Unterhaltungskosten auferlegt werden können; 2) diese Verpflichtung ihnen nicht erst dann auferlegt werden kann, wenn sie ihre Grundstücke bebauen, sondern gleich bei Eröffnung der Straßen; 3) diese Verpflichtungen auch den Anliegern an schon bestehenden Straßen auferlegt werden können, jedoch nicht hinsichtlich der Kosten einer bereits bestehenden Trottoiranlage, sondern nur bezügl. der Kosten einer etwaigen Neuanlage oder Unterhaltung. Mot. S. 52, A.-V.-O. §. 37, Abs. 3.

6) Diese vom Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 22) beantragte Fassung des Ges. räumt den Ortsstatuten das Recht ein, auch Naturalleistungen der Anlieger zuzulassen, während der G.-E, der Vorschrift des ersten Mainzer Ges. Art. 2, Abs. 2 folgend, dieselben nur zu Geldpräſtationen zulassen wollte. Im Interesse einer gleichmäßigen Ausführung und regelmäßigen Unterhaltung empfiehlt sich jedenfalls nur das Letztere. Mot. S. 52—53 u. Prot. 40, S. 37.

7) Das Gesetz scheint zu wollen, daß das Ortsstatut dem Gemeindevorstand sowohl die Größe wie die Art der Caution in jedem einzelnen Fall zu bestimmen überlasse, damit derselbe sich in der Handhabung dieser für die Bauenden oft sehr lästigen Maßregel möglichst frei bewegen und allenfallsigen Wünschen derselben und ihrer Leistungsfähigkeit möglichst Rechnung tragen kann. Eine Autonomie der Gemeinden hier in dem Umfang anzuerkennen, daß durch Ortsstatut zum Voraus bestimmt werden könnte, wie die Caution zu leisten und daß nur die eine oder andere Art der Cautionsstellung z. B. nur Baar-Caution zulässig sei, erscheint nach den Worten des Gesetzes nicht wohl zulässig,

obwohl der Gr. Reg.-Commissär und der Ausschuß-Referent II. Kr. sich in diesem Sinne aussprachen (Prot. 40, S. 35 u. 36). Unter allen Umständen empfiehlt sich sowohl für die generelle Regelung der Sache durch Ortsstatut, wie für die von dem Gemeinde-Vorstand im Einzelfall zu treffende Auswahl auch hypothekarische Caution zuzulassen, da die pekuniären Mittel der Bauenden häufig nur beschränkte sind (Prot. 40, S. 35).

Art. 22.

Die Anlage von Straßen, für welche kein öffentliches Bedürfniß vorliegt (Privatstraßen), welche aber doch dem öffentlichen Verkehr unbeschränkt übergeben werden sollen, [1]) ist den betreffenden Grundbesitzern nur mit Zustimmung des Gemeindevorstands und Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde unter Einhaltung der von derselben ertheilten Vorschriften gestattet. [2])

Zu Art. 22.

Sowohl im Privat- als auch im gemeinnützigen Interesse wird zuweilen die Anlage von s. g. Privatstraßen neben den im Ortsbauplan vorgesehenen Straßen beabsichtigt. Das Interesse der Gemeinde und polizeiliche Rücksichten machen es räthlich, solche Unternehmungen von der Zustimmung der Gemeindevertretung und der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde abhängig zu machen, welche hierbei die bezüglich der Herstellung und Unterhaltung, sowie der etwaigen künftigen Uebernahme der Straße durch die Gemeinde erforderlichen Bestimmungen zu erlassen haben. Im Allgemeinen werden hinsichtlich der Anlage solcher Privatstraßen aus polizeilichen Gründen und im Hinblick auf ihre eventuelle Uebernahme durch die Gemeinden dieselben Anforderungen gestellt werden müssen, wie bei öffentlichen Straßen. Mot. S. 54. Ihre Herstellung nebst allem Zubehör und ihre Unterhaltung liegt dem Privatunternehmer ob, nach A.-B.-O. §. 39. Vergl. jedoch Art. 19, Abs. 2 des Ges.

1) Die Worte: „welche aber — sollen" wurden in der II. Kr. als wesentliches Criterium in den Art. aufzunehmen beschlossen, nachdem in der I. Kr. eine Amendirung des G.-E. durch Aufnahme des Wortes: „unabgeschlossenen" vor: „Straßen" versucht worden war.*) Solche Privatstraßen

*) Es sollte dadurch der Fall, daß ein Großgrundbesitzer in dem zu seinem Schlosse oder dergl. gehörigen Park eine Reihe von Wohngebäuden für seine Bedienstete anlegen wolle, von der Genehmigung des Gemeinde-Vorstandes, um Chikanen vorzubeugen, emancipirt werden. Diese Ausnahme ergiebt sich aber von selbst, wenn man unter Privatstraße nicht schon jeden mit Gebäuden besetzten Privatweg, der aber nur bestimmten Personen zu benutzen gestattet ist, versteht, sondern in Uebereinstimmung mit der von dem Gr. Reg.-Commissär in der Berathung über diesen Art. geäußerten Ansicht darunter nur eine solche Straße versteht, welche zwar über Privateigenthum führt, aber dem öffentlichen Verkehr übergeben ist (A.-B. I. Kr. S. 56—57, Prot. 14, S. 296). Nachdem der Ausschuß II. Kr. das von der I. Kr. adoptirte Zusatzwort: „unabgeschlossenen"; nicht zu acceptiren beantragt hatte, weil das Bedürfniß, den Gemeindevorstand zu hören, bei abgeschlossenen Straßen, noch in höherem Grade vorliege, wie bei unabgeschlossenen. (A.-B. Nr. 333, S. 4), — wurde bei der nochmaligen Berathung der Sache in der II. Kr., um den Wünschen der anderen Kammer Rechnung zu tragen, mit Zustimmung des Gr. Reg.-Commissärs statt des Wortes: „unabgeschlossenen" die Einschaltung der Worte: „welche aber dem öffentlichen Verkehr unbeschränkt übergeben werden sollen" — beschlossen Prot. 57, S. 38—43. Es ist diese Fassung gleichwohl keine glückliche zu nennen. Denn denkt man bei dem Wort

also, welche dem öffentl. Verkehr nicht unbeschränkt übergeben werden sollen, bedürfen der Zustimmung des Gemeindevorstandes nicht, können aber gleichwohl aus polizeilichen Gründen untersagt werden. Prot. 57, S. 39.

2) Im Uebrigen, insbesondere auch wegen des Beschwerde-Verfahrens vergl. §. 39 der A.-V.-O.

Dritter Titel.

Von den für einzelne Bauten maßgebenden polizeilichen Bestimmungen.

Erster Abschnitt.

Allgemeine Bestimmungen.

Art. 23.

Als Bauten im Sinne dieses Gesetzes sind namentlich anzusehen:

alle Arten von Gebäuden,[1]) Kellern, Brunnen und Brunnenschachten, Cisternen, unterirdischen Wegen, Kanälen[2]) zur Zu- und Ableitung des Wassers und anderer Flüssigkeiten von Gebäuden, Grundstücken und Ortsstraßen, ferner alle Arten von Düngerstätten, Abtritts-, Jauchen- und anderen ähnlichen Gruben, insbesondere auch solcher für technische Etablissements, sowie Einfriedigungen aus Mauern, Holzwerk,[3]) Metall oder aus verschiedenen dieser Materialien an öffentlichen Plätzen und Wegen und zwischen Privatgrundstücken,[4])

ohne Unterschied, ob zu deren baulicher Herstellung eine polizeiliche Genehmigung oder eine vorgängige Anzeige erforderlich ist oder nicht, und ob es sich um einen Neubau oder Anbau auf einer neuen oder einer zu baulichen Anlagen bereits benutzten Stelle oder um einen Umbau, Auf- oder Höherbau, oder um Reparaturen oder neue Einrichtungen handelt. (Vergl. Art. 25.)

Zu Art. 23.

Der Art. 23 bezeichnet die einzelnen Anlagen, welche im Sinne des Gesetzes als **Bauten** zu betrachten sind, ohne indessen die verschiedenen Arten von Bauten erschöpfen zu wollen (deshalb das Wort „namentlich“). Für alle diese Bauten sollen die polizeilichen Bestimmungen, insoweit sie überhaupt zu-

---

„unbeschränkt“, wie es wohl die Intention des Amendements war, an die Freiheit von *persönlichen* Beschränkungen, so erscheint das Wort überflüssig, weil eine Uebergabe an den öffentlichen Verkehr an sich schon jede persönliche Beschränkung ausschließt; denkt man aber dabei an *sachliche* Beschränkungen z. B. die Benutzung der Straße nur bei Tage, so dürfte kein genügender Grund vorliegen die Anlegung derartiger Privatstraßen nicht von der Genehmigung des Gemeinde-Vorstandes abhängig zu machen.

treffen können, maßgebend sein, z. B. die Vorschriften hinsichtlich der etwa erforderlichen Vorkehrungen gegen Unglücksfälle (Art. 28); hinsichtlich der Einhaltung der Fluchtlinien (Art. 30); hinsichtlich einer soliden Bauart (Art. 40); und zwar einerlei ob zu deren baulicher Herstellung eine polizeiliche Genehmigung (Art. 64) oder nur eine einfache Anzeige (Art. 65 a. E.) erforderlich ist. Mot. S. 55 u. A.-B.-O. §. 40, Abs. 3.

1) Bauten ist der allgemeinere, Gebäude der engere Begriff, A.-B.-O. §. 40, Abs. 1 u. 2.

2) In Folge der Hereinziehung der hier genannten Keller, Brunnen, Cisternen, unterirdischen Wege, Kanäle rc. in den Bereich des Gesetzes (auch schon nach dem Entwurf) erweist sich die Bemerkung S. 13 der Mot., daß der ganze Gesetz-Entwurf sich nur auf das Hochbauwesen beziehe, als unzutreffend. Oder sollten derartige Anlagen ebenfalls zum Hochbau gehören? Was wäre dann nicht Hochbau?

3) Also auch Planken-Zäune, aber keine lebendigen Zäune oder Hecken. A.-B. S. 23. Prot. 40, S. 38 rc.

4) Der Ausschuß II. Kr. war für Strich der Worte und zwischen Privatgrundstücken, von der Ansicht ausgehend, daß man den Grundeigenthümern überlassen solle, wie sie die Scheidewände zwischen ihren Grundstücken zu machen gedächten. Es überwog jedoch die Rücksicht, daß man aus feuerpolizeilichen und anderen Gründen die Ausführung derartiger Bauten nicht ganz in das Belieben der Grundbesitzer stellen könne, wenn sie auch nicht der vorherigen polizeilichen Genehmigung unterliegen. A.-B. a. a. O. Prot. 40, S. 38--39 u. 42.

Art. 24.

Bauten, welche nur auf kürzere Zeit als Hilfsmittel zu Bauausführungen oder anderen Zwecken errichtet und nach Erfüllung des Zweckes wieder beseitigt werden sollen,[1]) können, auch wenn sie dem vorliegenden Gesetze nicht entsprechen, ausnahmsweise gestattet werden, wenn keine polizeilichen Bedenken, namentlich in feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht, entgegenstehen.

Zu Art. 24.

1) Z. B. Bauhütten für andere Gebäude, Tribünen, Schaubuden. Vergl. hierzu und zu dem ganzen Art. A.-B.-O. §. 41, Mot. S. 55.

Art. 25.

Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen[1]) trifft, finden die polizeilichen Vorschriften desselben auf bereits bestehende Bauten und Einrichtungen erst dann Anwendung, wenn eine Aenderung oder Reparatur zur Ausführung kommen soll, welche die Durchführung der zutreffenden Vorschrift ohne unverhältnißmäßige Opfer von Seiten des Bauenden ermöglicht, worüber im Falle des Widerspruchs

der Kreisausschuß, beziehungsweise Provinzialausschuß zu entscheiden hat.[2])

Zu Art. 25.

Gewisse wichtigere polizeiliche Vorschriften in Bezug auf das Bauwesen werden bei jedem Bauwesen eintretenden Falls sofort zur Durchführung gebracht werden müssen, einerlei ob es sich um ältere oder neuere Bauten handelt. Und zwar können dies sowohl allgemeine Vorschriften sein (vergl. z. B. Art. 145 des P.-St.-G.-B. wegen Beseitigung feuergefährlicher Gebrechen), als auch Vorschriften, die auf Localpolizeiordnungen beruhen (z. B. Art. 36 dieses Ges. wegen eines verdeckenden Abschlusses von Düngerstätten ꝛc.). — Weitaus die größere Zahl von polizeilichen Vorschriften wird aber, wenn nicht die Häuserbesitzer zu allzu kostspieligen Veränderungen gezwungen werden sollen, bei bestehenden Gebäuden erst dann zur Durchführung kommen können, wenn bei diesen Gebäuden Einrichtungen geändert werden sollen, auf welche die betr. polizeilichen Vorschriften sich beziehen. Hier wird es in der Regel dem Besitzer möglich sein, ohne allzu große Kosten die fragliche Einrichtung in Uebereinstimmung mit den bestehenden Vorschriften zu bringen. Mot. S. 55—56. Da der Ausdruck „ohne unverhältnißmäßige Opfer" zu verschiedener Auslegung Anlaß geben kann, wurde auf den Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 24) noch der Zusatz: „worüber — zu entscheiden hat" — in den Text des Ges. aufgenommen. Prot. 40, S. 45.

1) Vergl. z. B. Art. 30, Abs. 5, 34 letzter Abs., 35 Abs. 1 u. 36 Abs. 1. A.-B.-O. §. 42, Abs. 1.

2) Vergl. A.-B.-O. §. 43.

Art. 26.

Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend hergestellt werden.[1])

Auch ist auf eine möglichst geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf Bedacht zu nehmen, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt, soweit nur immer thunlich, rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.[2])

Zu Art. 26.

1) Der Ausschuß des hess. Aerzte-Vereins schlug zu diesem al. das Amendement vor: „Insbesondere muß der Bauplatz genügend entwässert werden, „und es darf zur Auffüllung und Ebnung der Hofraithe nur reines, von Verwesungs-Stoffen freies Material verwendet werden" — ein Zusatz, dem man in der A.-B.-O. eine Stelle anzuweisen für entsprechender hielt (Prot 40, S. 46) und der in §. 44 derselben aufgenommen worden ist.

2) Bezweckt, wenn auch keine zwingende Vorschrift enthaltend, einerseits auf eine regelmäßige Begrenzung der Hofraithen und damit auf eine zweck-

mäßige Stellung eventueller Hintergebäude und andererseits darauf hinzuwirken, daß auch die inneren Räume der Gebäude die erfahrungsgemäß wohnlichste, rechtwinkelige Form erhalten können. Mot. S. 56.

Art. 27.

Wenn der bauliche Zustand eines Bauwesens für Menschen oder fremdes Eigenthum als gefährlich erkannt ist, so ist der Eigenthümer [1]) zur rechtzeitigen Abhülfe, nöthigenfalls auf Grund eines technischen Gutachtens zum Niederreißen der Gefahr drohenden Theile verpflichtet [2]) und von der Polizeiverwaltungsbehörde nach Maßgabe des Art. 80 des Gesetzes, betr. die innere Verwaltung rc., und des Art. 56 der Städteordnung hierzu anzuhalten. [3])

Wegen der Niederreißung von Gebäuden oder Theilen derselben bei ausgebrochenen Bränden bleiben die bestehenden Bestimmungen in Kraft. [4])

Zu Art. 27.

1) Ueber den Fall, wenn das baufällige Gebäude im Miteigenthum von Mehreren steht, s. A.-B.-O. §. 45, Abs. 3, Mot. S. 57.

2) Vergl. hierzu Art. 139 des P.-St.-G.-B. und den an Stelle des Art. 140 desselben getretenen §. 367, 13 des deutschen St.-G.-B. Diese strafrechtlichen Bestimmungen blieben von der Vorschrift des Art. 27 unberührt. A.-B.-O. §. 45, Abs. 5.

3) Gehörte nach §. 130 der Kreisraths-Instr. bisher schon zu den Amtsbefugnissen der Polizeibehörde. Diese Befugniß in der Bauordnung nochmals ausdrücklich anzuerkennen, schien zweckmäßig. Mot. S. 57. Dieselbe soll sich jedoch auf die absolut nothwendigen Maßregeln beschränken und nicht weiter gehen, als es das öffentliche Interesse erheischt. Mot. das. A.-B.-O. §. cit., Abs. 2. — Competent ist in der Regel das Kreisamt und nur in dringenden Fällen die Localpolizeibehörde, es müßte ihr denn die Ertheilung der Baubescheide besonders übertragen sein. A.-B.-O. §. cit., Abs. 1. — Das Verfahren namentlich auch ein zu ergreifender Recurs richtet sich nach Art. 80 der K.-O., eventuell Art. 56 der St.-O. A.-B.-O. §. 45, Abs. 4.

4) Vergl. §. 13 der B.-O. v. 21. März 1857 u. A.-B.-O. §. 46.

Art. 28.

Bei jeder Bauausführung und ebenso bei dem Abbruch von Bauten sind die nöthigen Vorkehrungen gegen Unglücksfälle und Schaden an fremdem Eigenthum, sowie gegen erhebliche Belästigungen Dritter zu treffen. [1])

Zu Art. 28.

1) Vergl. hierzu die detaillirten Vorschriften der A.-B.-O. §. 47.

Zweiter Abschnitt.

Von der Stellung und Lage der Bauten und ihrem Verhältniß zu den Straßen und benachbarten Gebäuden und Grundstücken.

Art. 29.

In Beziehung auf die Art der an den Straßen und an den öffentlichen Plätzen zulässigen Gebäude, sowie auf die Stellung der Gebäude mit der Trauf- oder Giebelseite gegen die Straßen oder öffentlichen Plätze finden nur insoweit Beschränkungen statt, als solche in Ortsstatuten oder durch die Bestimmungen über Brandmauern (Art. 45) festgesetzt sind.

Durch zum Ortsbauplan gehöriges Ortsstatut kann insbesondere Bestimmung darüber getroffen werden, daß und inwieweit einzelne Ortstheile vorzugsweise zu Anlagen der im §. 16 der Gewerbeordnung erwähnten Art zu bestimmen, in anderen Ortstheilen aber dergleichen Anlagen entweder gar nicht, oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind.

Zu Art. 29.

Hinsichtlich der Art der an Straßen ꝛc. zulässigen Gebäude enthalten einige der seitherigen Local-B.-O.O. (Gießen §. 18, Bingen §. 23, Worms §. 23) die Vorschrift, daß an Straßenlinien Oekonomiegebäude, wie Scheunen, Ställe ꝛc., sowie sonstige Gebäude und Anlagen, welche an solcher Stelle mißständig erscheinen, nicht errichtet werden dürfen (die Bayr. B.-O. §. 61 nennt in dieser Beziehung überhaupt alle Nebengebäude). Andere Local-B.-O.O. enthalten Vorschriften bezüglich der Stellung der Gebäude mit der Giebelseite nach der Straße (Bensheim §. 12 ꝛc.). Da eine Verallgemeinerung dieser Vorschriften sich nicht empfiehlt, überläßt es Art. 29 den Local-Statuten derartige Beschränkungen festzusetzen, sobald sie in einer einzelnen Gemeinde wünschenswerth erscheinen, mit der Modification, daß dadurch die gesetzlichen Bestimmungen über Brandmauern (Art. 45 ꝛc.) nicht alterirt werden dürfen. Denn diese bedingen selbstverständlich die Stellung eines Gebäudes mit der Traufseite nach der Straße, wenn es gegen die Nachbargrenze mit einer Brandmauer versehen sein muß. — Was den zweiten Abs. des Art. betr., so bezeichnet bekanntlich §. 16 der deutschen Gewerbe-Ordnung eine Reihe von lästigen oder gefährlichen gewerblichen Anlagen, welche der obrigkeitlichen Genehmigung bedürfen, und §. 23 derselben überläßt es der Landesgesetzgebung zu verfügen, in wie weit durch Ortsstatut Bestimmung darüber getroffen werden kann, daß einzelne Ortstheile vorzugsweise zu solchen Anlagen zu bestimmen und in anderen Ortstheilen dergleichen entweder gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen seien. Mot. S. 58—59 A.-B.-O. §. 48.

Art. 30.

Bei Errichtung von Bauten an öffentlichen Plätzen oder an Ortsstraßen muß die Baufluchtlinie (Art. 9), sowie die durch den Bauplan bestimmte Höhenlage der Straße (Art. 4) eingehalten werden, und zwar dergestalt, daß auch die vortretenden Theile der Gebäude (wie Pilaster, Risalite und dergl.) jedenfalls nicht vor die Straßenfluchtlinie [1]) vorspringen. Nur hinsichtlich der Fundamente und Sockel, dann der Fenstergewände und Verdachungen, der Gurten, Dach- und ähnlichen Gesimse, sowie einzelner, in einer gewissen Höhe über der Straßenoberfläche anzubringender Gebäudetheile, wie Balkone, Wetterdächer und Erker, endlich hinsichtlich der Marquisen, Blumenkästen, Firmenschilder, Waaren- und Ausstellkästen u. s. w. ist ein Hervortreten über die Straßenfluchtlinie nach Maßgabe der Bestimmungen der Localpolizeireglements gestattet. [2])

Den Ortsstatuten bleibt vorbehalten, das Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baufluchtlinie zuzulassen und hierfür die näheren Voraussetzungen und Vorschriften festzusetzen.

Sind in Localpolizeireglements beziehungsweise Ortsstatuten Bestimmungen in obigen Beziehungen nicht gegeben, so hängt die Gestattung des Zurücksetzens von Gebäuden hinter die Baufluchtlinie, oder des Hervortretens einzelner Gebäudetheile über die Straßenfluchtlinie von dem Ermessen und den Vorschriften der Polizeiverwaltungsbehörde ab, welche bei ihrer Entscheidung besonders Rücksicht auf Gesundheit, Sicherheit und den Verkehr auf den Straßen, sowie darauf zu nehmen hat, daß durch solche Anlagen die Straßen nicht verunstaltet [3]) werden und auch für die Nachbargebäude daraus keine erheblichen Nachtheile [4]) entstehen.

Thore und Thüren, welche nach der Straße zu aufgehen und bei dem Oeffnen über die Straßenfluchtlinie vorspringen, wohin auch Kellereingänge mit Fallthüren gehören, dürfen bei Neubauten nicht angebracht und sollen nur dann zugelassen werden, wenn es mit Rücksicht auf die besondere Bestimmung des Gebäudes oder die Oertlichkeit von der Polizei-Verwaltungsbehörde genehmigt oder angeordnet wird. [5])

Hinsichtlich der nach der Straße aufgehenden Fenster- und Kellerläden können in Localpolizeireglements nähere Bestimmungen selbst mit Wirkung für bestehende Gebäude gegeben werden; ebenso kann auch bei bestehenden Gebäuden angeordnet werden, daß Thore und Thüren nicht gegen die Straße zu aufgehen, bezw. über die Straßenfluchtlinie vorspringen dürfen.

Gleicherweise kann die Beseitigung von in die Straßenfluchtlinie

vorspringenden Fenstergittern, Kettensteinen und Ketten, Abweissteinen, sofern diese nicht auch in die Thore einspringen, Säulen, Freitreppen, Kellerhälsen und ähnlichen Vorrichtungen bewirkt werden, sofern der Gebrauch der Straßen und öffentlichen Plätze dadurch beeinträchtigt wird und die Abänderung nicht mit unverhältnißmäßigen Opfern (worüber im Falle des Widerspruchs der Kreisausschuß, bezw. Provinzialausschuß zu entscheiden hat) für die Eigenthümer verbunden ist. Neue Vorrichtungen dieser Art sollen überhaupt nicht geduldet werden.

Zu Art. 30.

In Art. 30 wird die Regel aufgestellt, daß bei Errichtung von Gebäuden an Straßen 2c. die vorgeschriebene Baufluchtlinie und Höhenlage innegehalten werden müssen, und zunächst den Localpolizeireglements überlassen, Abweichungen von dieser Regel hinsichtlich des Hervortretens einzelner Gebäudetheile über die Straßenfluchtlinie festzusetzen (Abs. 1), und sodann (in Abs. 2) den Ortsstatuten die Befugniß ertheilt, das Zurücksetzen der Gebäude hinter die vorgeschriebene Baufluchtlinie zu gestatten. Nur wenn hierüber locale Bestimmungen nicht getroffen sind, ist der Polizeiverwaltungsbehörde vorbehalten, im einzelnen Falle, unter den im Gesetz angegebenen Voraussetzungen, das Zurücksetzen eines Gebäudes hinter die Baufluchtlinie oder das Hervortreten einzelner Gebäudetheile über die Straßenfluchtlinie zu gestatten (Abs. 3). Das Gesetz will jedoch, daß

a) Thore und Thüre, welche nach der Straße zu aufgehen und bei dem Oeffnen über die Straßenfluchtlinie vorspringen, bei Neubauten nicht mehr zugelassen werden sollen, es müßte denn mit Rücksicht auf die besondere Bestimmung des Gebäudes oder die Oertlichkeit eine Ausnahme zulässig oder gar geboten erscheinen (Abs. 4); ferner daß

b) auch keine neuen Anlagen von in die Straßenfluchtlinie vorspringenden Fenstergittern, Kettensteinen und Ketten, Abweissteinen, Säulen, Freitreppen, Kellerhälsen und ähnlichen den Straßenverkehr störenden Vorrichtungen mehr geduldet werden sollen (Abs. 6 letzter Satz).

Aber auch die Beseitigung bereits bestehender Einrichtungen der unter a und b bezeichneten Art kann durch Localpolizeireglements angeordnet werden, jedoch für die unter b) bezeichneten Einrichtungen nur dann, wenn der Gebrauch der Straßen und öffentlichen Plätze dadurch beeinträchtigt wird und die Abänderung nicht mit unverhältnißmäßigen Opfern für die Eigenthümer verbunden ist (Abs. 5 letzter Theil, u. Abs. 6 erster Satz).

Auch Fenster- und Kellerläden, welche nach der Straße zu aufgehen, können für den Verkehr sehr störend werden, weßwegen für deren Anlage bezw. Befestigungsart zweckmäßig in Localpolizeireglements Vorschriften ertheilt werden, und selbst mit Wirkung für bestehende Gebäude ertheilt werden können (Abs. 5 erster Theil). Mot. S. 59—61.

1) Ist die Baufluchtlinie von der Straßenfluchtlinie verschieden, so ist das Hervortreten solcher Gebäudetheile gestattet, sofern sie nicht über letztere

hinausragen. A.-B.-O. §. 49, Abs. 1. In diesem Fall dürfte auch das Ueberschreiten der Baufluchtlinie mit Kellern und anderer unterirdischen Gelassen nicht als unzulässig zu bezeichnen und hiernach das Abs. 3 der A.-B.-O. §. cit. Gesagte zu rectificiren sein.

2) Vergl. hierzu P.-St.-G.-B. Art. 134, mit dessen Bestimmungen sich indessen diejenigen des gegenwärtigen Gesetzes nicht ganz decken. Letztere enthalten für die in Rede stehenden Anlagen theils laxere, theils strengere Vorschriften wie der angeführte Art. des P.-St.-G.-B. Denn während dieser für solche Anlagen in den Städten allgemein die Einholung polizeilicher Erlaubniß vorschreibt und diese Vorschrift auch auf Ortschaften auszudehnen zuläßt, gestattet sie al. 1 des Art. 30 allenthalben unter Einhaltung der darüber in den Localpolizeireglements ertheilten Vorschriften, ohne der Einholung polizeilicher Erlaubniß noch zu erwähnen. Denn die Absicht des Gesetzes in al. 1 geht dahin, diejenigen in die Straßenlinie vorspringenden Gebäudetheile zuzulassen, bei welchen das herkömmlich und gewöhnlich ist. Prot. 40, S. 49. Dagegen ist das neue Gesetz insofern strenger, als nach al. 6 ein Theil der im Art. 134 des P.-St.-G.-B. genannten Vorrichtungen als Säulen, Treppen, Abweissteine, Kellerhälse, vorspringende Fenstergitter 2c., weil für den Verkehr zu hinderlich, nicht mehr angelegt werden dürfen, während das nach Art. 134 des P.-St.-G.-B. mit polizeilicher Erlaubniß möglich war.

3) S. deshalb die in A.-B.-O. §. cit. Abs. 5 ertheilten Vorschriften.

4) Insofern sie ihnen z. B. die seitliche freie Aussicht aus den Fenstern nehmen. Prot. 40, S. 55.

5) S. hierzu A.-B.-O. §. 50, vergl. mit Mot. S. 60.

Art. 31.

Die größte zulässige Höhe der Privatgebäude [1]) an beiderseits angebauten oder anzubauenden Ortsstraßen von normalmäßiger Breite (Art. 10) [2]) soll, von der Oberfläche der Straße bis zur Dachtraufe gemessen, die Breite der Straße [3]) mit Einschluß der Trottoirs und der Vorgärten in der Regel nicht um mehr wie zwei Meter übersteigen.

Ist die Straße längs des Gebäudes nicht gleich breit oder ist die Höhenlage der Straße eine aufsteigende, so sind die Durchschnittsgrößen für die Höhe der Gebäude maßgebend.

Von Stockwerken in gebrochenen Dächern (Mansardenstockwerken), Zwerchhäusern und gegen die Straße gerichteten Giebeln wird die halbe Höhe der Höhe des Gebäudes bis zur Dachtraufe zugerechnet. [4])

Auf Privatgebäude an öffentlichen Plätzen und Straßen, welche nur auf einer Seite bebaut werden dürfen, finden vorstehende Bestimmungen keine Anwendung.

Localpolizeireglements können nähere Bestimmung treffen über die im Allgemeinen [5]) zulässige größte Höhe von Privatgebäuden, die

an engen[6]) oder an mehreren Straßen von ungleicher Breite[7]) gelegen sind.[8])

Zu Art. 31.

Bei diesem Art. ist es sowohl seines Verständnisses wegen, wie wegen des ihm widerfahrenen Mißgeschickes, nöthig, auf die parlamentarischen Verhandlungen darüber etwas näher einzugehen.

Im Entwurf (Art. 32) lautete der erste Absatz: „Die größte zulässige „Höhe der Privatgebäude an beiderseits angebauten oder anzubauenden Orts„straßen soll, von der Oberfläche der Straße bis zur Dachtraufe gemessen, die „Breite der Straße mit Einschluß der Trottoirs und der Vorgärten in der „Regel nicht übersteigen."

Dann folgen Abs. 2, 3 u. 4 gleichlautend mit dem Gesetz, während Abs. 5 folgender Maßen abgefaßt ist:

„Localpolizeireglements können nähere Bestimmung treffen über die im „Allgemeinen zulässige größte Höhe der Privatgebäude, oder „über die zulässige größte Höhe von Privatgebäuden, die an engen oder „an mehreren Straßen von ungleicher Breite gelegen sind.

(In Abs. 5 des promulgirten Gesetzes fehlen die oben gesperrt gedruckten Worte).

Zur Motivirung des Art. bemerken die Mot. S. 61: „Bei Bestimmung „der zulässigen Höhe der Gebäude an Straßen ist die Breite der Straßen in „Betracht zu ziehen, da durch Gebäude, deren Höhe diese Breite wesentlich „überschreiten, der Zutritt des freien Luftzuges, des Lichts, sowie die Einwir„kungen der Sonne beschränkt und hierdurch mancherlei Nachtheile für die Ge„sundheit der Bewohner herbeigeführt werden. Außerdem ist bei Bestimmung „der zulässigen Höhe der Gebäude auch darauf Rücksicht zu nehmen, daß durch „dieselbe in Brandfällen die Lösch- und Rettungsanstalten nicht erschwert oder „gefährdet werden. — Nach der Würtemb. B.-O. darf die Höhe der Gebäude „die Straßenbreite (welche übrigens dort auch anders normirt ist, als in dem „vorliegenden Entwurfe, vergl. die Motive zu Art. 10) bis zu 4,5 Meter über„steigen, während die Bayer. B.-O., übereinstimmend mit den über diese Frage „in technischen Gutachten empfohlenen Grundsätzen, hierfür im Allgemeinen die „Breite der Straße als maßgebend bezeichnet. Der Entwurf folgt in dieser „Beziehung der Bayer. B.-O., wobei auch in Straßen von der geringeren Nor„malbreite immer doch dreistöckige Häuser errichtet werden können; der Entwurf „gestattet jedoch, nähere Anordnungen in Local-Reglements und in deren Er„mangelung durch polizeiliche Verfügung zu treffen, da örtliche Verhältnisse „Ausnahmen von jener Regel erforderlich machen können."

Der Ausschuß II. Kr. beantragte nun (A.-B. S. 29) den ganzen Art. 32 des E (jetzt 31) zu streichen und statt dessen zu setzen:

„Ortsstatuten können Bestimmungen treffen über die zulässige größte „Höhe der Privatgebäude."

Er verkannte dabei nicht, wie es in seiner zweiten Berichterstattung in Beil. 333, S. 5 heißt, die Richtigkeit des Satzes, daß es für die Gesundheit

der Bewohner von größter Wichtigkeit sei, daß die Höhe der Gebäude in richtigem Verhältniß zur Breite der Straße stehe. Allein er war auch der Ueberzeugung, daß die Vertretungen der Gemeinden und namentlich diejenigen der Städte — in welchen ja die einschlägigen Verhältnisse beinahe ausschließlich in Frage ständen — vollständig von der Nothwendigkeit, für hinreichende Luft und Licht zu sorgen, durchdrungen seien, und es im Interesse ihrer Mitbürger nicht unterlassen würden, die geeigneten Bestimmungen zu treffen. Die Verhältnisse der Städte unter einander seien jedoch sehr verschieden, und beständen namentlich in vielen derselben noch enge Straßen, die sich vorerst nicht beseitigen ließen, so daß es nicht thunlich sei, bezüglich der Höhe der Häuser gleichmäßige, durchführbare Bestimmungen für alle Städte zu treffen. Dieser Ausschußantrag wurde von der II. Kr. bei der ersten und zweiten Lesung adoptirt (Prot. 41, S. 18; 52, S. 8); die I. Kr. nahm dagegen den ganzen Art. des G.-E. mit einigen unbedeutenden Modificationen und mit der Beschränkung der Vorschrift in al. 1 auf die Städte an (A.-B. S. 30 u. 61 u. Prot. 14, S. 302). Bei der abermaligen Berathung des G.-E. in der II. Kr. wurde darauf mit großer Majorität das Amendement Dittmar angenommen, dahingehend: a) in Abs. 1 des G.-E. nach dem Worte „Ortsstraßen" einzuschalten: „von normalmäßiger Breite" und b) vor dem Schlußwort „übersteigen" in Abs. 1 einzuschalten: „um mehr wie zwei Meter" (Prot. 57, S. 45 u. 46) und erhielt dieses Amendement auch die Zustimmung der I. Kr. (A.-B. Beil. Nr. 97, p. 3—4 u. Prot. 16, S. 367). Dasselbe bezweckt in seinem ersten Theil, durch Beschränkung der Vorschrift in al. 1 auf Straßen von normalmäßiger Breite dem Einwurf zu begegnen, daß, wenn in einer schon bestehenden engen, der normalmäßigen Breite des Art. 10 entbehrenden und mit höheren Häusern, als Art. 31 zuläßt, besetzten Straße, ein dergleichen Haus umgebaut werden soll, der Eigenthümer dann auf Grund des Abs. 1 des G.-E. gezwungen werden könnte, ein niedrigeres Haus zu bauen (Prot. 41, S. 3 u. 17; A.-B. II. Kr. Beil. Nr. 333, S. 5, Prot. 57, S. 45); ein Einwurf, dem der Gr. Reg.-Commissär schon von vornherein mit der Bemerkung entgegengetreten war, daß der Art. 32 (jetzt 31) der Natur der Sache nach zunächst neue Straßenanlagen im Auge habe, die mindestens in der im Art. 10 festgesetzten Breite hergestellt seien, und daß es der Polizeibehörde, wenn es sich um Hauptänderungen eines bestehenden dreistöckigen Hauses in einer engen alten Straße handle, nicht einfallen werde, vorzuschreiben, daß mit Rücksicht auf die geringere Straßenbreite ein Stockwerk abgenommen werden müsse (Prot. 41, S. 4; 57, S. 45, Prot. 14 der I. Kr., S. 301), während er an einer andern Stelle (Prot. 41, S. 15) schon etwas bedenklicher sagt, es sei selbstverständlich, daß bei Häusern in engen alten Straßen nicht auf einmal die ganze Strenge des Art. 32 (jetzt 31) zur Anwendung kommen könne, gleich darauf aber den früher erwähnten Ausnahmsfall erweiternd beifügt: „Es wäre ja unverständig, wenn bei einem Neubau „oder einer Hauptreparatur in einer engen Straße, wo vielleicht 20 Häuser „stehen, die das festzusetzende Maximalmaß übersteigen, die Polizeibehörde dem „einzelnen Eigenthümer verbieten wollte, sein Haus in derselben Höhe zu er-

„richten, wie die übrigen.“ Einen eigentlichen Rückhalt haben diese, wie gezeigt, etwas schwankenden Restrictionen des Gr. Reg.-Commissärs nur an den Worten des Gesetzes: „in der Regel“ — wodurch die Möglichkeit, im einzelnen Fall aus besonderen Gründen von der allgemeinen Vorschrift abzuweichen, von dem Gesetz zugestanden wird. — Der zweite Theil des Amendements Dittmar, darauf berechnet, das Gesetz durch Erweiterung der im G.-E. gezogenen Grenze für den Grundeigenthümer acceptabler zu machen, entspricht dem von dem Darmstädter Ingenieur- und Architecten-Verein gestellten Antrag und der gleichen Bestimmung in anderen Bauordnungen Prot. 57, S. 46. — Im Uebrigen haben sich für das in dem Gesetz adoptirte Princip, daß die Höhe der Gebäude mit der Breite der Straße im Verhältniß stehen müsse, die verschiedensten Fachkreise ausgesprochen, sowohl der Verfasser des Entwurfs einer allgemeinen Bauordnung, als der soeben erwähnte Ingenieur- und Architecten-Verein und der Ausschuß des Hessischen Aerzte-Vereins, und es läßt dieses Princip auch eine generelle Anwendung zu, da die hygieinischen Rücksichten, die Nothwendigkeit den Häusern Licht und Luft in dem erforderlichen Maße zu verschaffen, überall dieselbe Beobachtung erfordern. Es handelt sich hier um Verhältnißzahlen, die für das ganze Land passen, wenn die Bauweise eine geschlossene ist, und, wo sie es nicht ist, kann sie es noch werden. Die Sache dem Ermessen der Gemeindevertretungen d. h. der Regelung durch Ortsstatut zu überlassen, hätte die bestehenden Mißstände höchstwahrscheinlich in vielen Gemeinden für alle Zeiten verewigt. Ohne einmal durchzugreifen, könnte auch in Ortsstatuten nichts Gedeihliches zu Wege gebracht werden, und an dem mangelnden Willen und an der mangelnden Fähigkeit durchzugreifen, an den entgegenstehenden Bestrebungen aller möglichen Privatinteressen, scheitert gar häufig die Einführung dessen, was Noth thut. Man hüte sich deshalb, der Einsicht und dem guten Willen der Gemeindevertretungen, für das Beste ihrer Mitbürger zu sorgen, eine allzugroße Bedeutung beizulegen. Hat doch der Stadtvorstand von Offenbach in der neuerdings von ihm vorgelegten Bauordnung (s. d. Einleit. §. 7) noch nicht daran gedacht, eine Bestimmung über die Maximalhöhe der Gebäude vorzuschlagen. Wohl aber machen wir in den Städten sehr häufig die Wahrnehmung, daß in Straßen von mäßiger Breite die anfangs in entsprechender Höhe aufgeführten Häuser nachträglich durch Aufsetzung von Stockwerken unverhältnißmäßig erhöht, oder daß zwischen diesen Häusern da, wo noch ein Bauplätzchen herausgeschlagen werden kann, thurmhohe Neubauten aufgeführt werden, was alles weder zur Verschönerung der Straße beiträgt, noch zur Förderung der Gesundheit dient. Prot. 41, S. 3, 11, 14, 15, 16; Prot. 57, S. 44; A.-B. I. Kr. S. 29; Prot. 14 ders., S. 299 ꝛc.

Durch Annahme des Amendements Dittmar war implicite auch al. 1 des G.-E. angenommen, nicht aber waren damit auch die 4 folgenden Alinea's genehmigt, auf welche sich jenes Amendement gar nicht bezieht. Es hätten daher dieselben nebst den dazu gestellten Verbesserungs-Anträgen (Wolz zu Abs. 2, Kugler und Dittmar zu Abs. 4 und Wasserburg zum Schluß des Art., Prot. 41, S. 5, 12, 14 u. 16), noch zur Abstimmung gebracht werden müssen,

was aber, wenn anders das betr. Protocoll der II. Kr. (Prot. 57) keine Lücke enthält, nicht der Fall war. Vielmehr enthält dasselbe nur die Bemerkung: „Der Präsident constatirte hierauf (nach Annahme des Amendements Dittmar), daß der so amendirte Art. 32 des Entwurfs (jetzt 31) angenommen sei." Zwar ward auch in der I. Kr., als die Gesetzes-Vorlage dahin zurückkam, die Sache so aufgefaßt, als ob die II. Kr. den Art. 32 in der Fassung der Regierungs-Vorlage, jedoch mit den Modificationen des Amendements Dittmar zu al. 1 angenommen habe (A.-B. Nr. 97, S. 3 u. Prot. 16, S. 367); allein in Wirklichkeit fehlt es an einem rite zu Stande gekommenen Beschluß der II. Kr. zu den al. 2—5. Das Beste ist, daß die al. 2 u. 3 nur mehr als Ausführungsvorschriften des al. 1 erscheinen, welche gar keine Aufnahme in das Gesetz bedurften, und daß das in al. 4 Gesagte aus dem Wortlaut des al. 1 ebenfalls von selbst folgt. Nicht aber verhält es sich so mit Abs. 5, der etwas Selbstständiges, von al. 1 verschiedenes anordnet, und überdies in Folge einer Omission, die sich bereits in die in der II. Kr. gefertigte Zusammenstellung der Beschlüsse zu den einzelnen Gesetzes-Artikeln (Beil. 302) und von da auch in die in der I. Kr. gefertigte Zusammenstellung (Anl. zu Beil. 87) eingeschlichen hatte, ganz verstümmelt in das Gesetz aufgenommen worden ist. So wie dieses al. 5 in seiner Verstümmelung lautet, gibt es keinen vernünftigen Sinn. Denn warum soll für ein Gebäude nur dann, wenn es in einer engen Straße steht, eine absolute Maximalhöhe vorgeschrieben werden können, und nicht auch dann, wenn es in einer breiten oder an einer nur einseitig bebauten Straße oder an einem freien Platze steht? Während das Gesetz in den 4 ersten Absätzen nur von der relativen d. h. nach der Breite der Straßen sich bestimmenden Maximalhöhe redet, spricht es in Abs. 5 (zunächst wenigstens) von der, von der Breite der Straßen, unabhängigen, absoluten Maximalhöhe und überläßt deren Bestimmung den Localpolizeireglements. Für jedes Haus, es mag in einer engen oder breiten, einseitig oder zweiseitig bebauten, Straße, oder an einem öffentlichen Platz stehen, kann durch Localpolizeireglement bestimmt werden, daß es eine bestimmte Höhe nicht überschreiten darf. Es bezieht sich darauf die Bemerkung des Gr. Reg.-Commissärs in Prot. 41, S. 5, daß wenn die allgemeinen Bestimmungen der Absätze 1—4 des Entwurfs stehen blieben, nur Rücksichten auf die Feuer- und Bau-Polizei in einzelnen Orten noch die Bestimmung einer absoluten Maximalhöhe in einzelnen Arten rechtfertigen könnten; daß zu solchen Bestimmungen theils die Schwierigkeit Anlaß geben könne, bei Feuersbrünsten den oberen Stockwerken Hülfe zu bringen, theils die Gefahr, daß bei Bauten von sehr beträchtlicher Höhe Proportionsfehler ihre Stabilität gefährden könnten, wobei zugleich auf dergleichen für die Stadt Lyon und andere französische Städte erlassene Bestimmungen hingewiesen wird. — Zweifelhaft bleibt dagegen, welche Bedeutung den Worten: oder über die zulässige, größte Höhe von Privatgebäuden, die an engen — Straßen — gelegen sind beizumessen ist, ob damit nur der unmittelbar vorhergehende Gedanke von der Festsetzung einer absoluten Maximalhöhe weiter gesponnen, oder damit auf al. 1 zurückgegriffen und im Gegensatz zu der dort von dem

Gesetz für Gebäude, welche in Straßen von normalmäßiger Breite stehen, getroffenen Bestimmung die Festsetzung der Höhe von Gebäuden in engen Straßen von nicht normalmäßiger Breite, den Localpolizeireglements überlassen werden soll. Die letzten Worte des al. 5 endlich beziehen sich auf die Frage, wie die Höhe zu bestimmen sei, wenn ein Eckhaus an zwei Straßen von ungleicher Breite liege. Daß hier die breitere Straße entscheiden soll, hatte bereits das oben berührte Amendement Wolz und der Ausschuß I. Kr. (A.-B. S. 30) beantragt und diese Kammer selbst beschlossen (Prot. 14, S. 302) und entspricht dem auch §. 51 al. 4 der A.-V.-O. — Im Uebrigen kann es wohl keinem Anstand unterliegen, daß der oben erwähnte Schreibfehler von der Regierung ohne Weiteres berichtigt werden kann, vorausgesetzt, daß die Annahme des al. 5 Seitens der II. Kr. nicht zu beanstanden sein sollte.

1) also nicht der öffentlichen Gebäude, deren Höhe unabhängig von dieser Beschränkung bemessen werden kann, Mot. S. 61.

2) Ueber die Bedeutung dieser Einschränkung vergl. die allgemeine Bemerkung zu diesem Art. Nach den landständ. Verhandlungen kann es keinem Zweifel unterliegen, daß durch Einschaltung der Worte: „von normalmäßiger Breite" die ganze Vorschrift in al. 1 eine Einschränkung erfahren und nur auf Straßen von normalmäßiger Breite für anwendbar erklärt werden sollte. S. Prot, 57, S. 45. Unter solchen Umständen muß die extensive Interpretation, welche in Abs. 1 des §. 51 der A.-V.-O. der al. 1 des Gesetzes zu geben versucht wird, bedenklich erscheinen.

3) Ist im Ortsbauplan eine andere Baulinie festgesetzt als die bestehende, so soll nach A.-V.-O. §. 51, Abs. 3, die künftige Straßenbreite entscheiden.

4) Belvedere's sind nicht mitzurechnen. Prot. 41, S. 15.

5) Die im Allgemeinen zulässige größte Höhe von Privatgebäuden ist diejenige Höhe derselben, welche das Gesetz ohne Rücksicht auf ein anderes Verhältniß, namentlich ohne Rücksicht auf die Breite der Straße, worin sie aufgeführt werden sollen, lediglich nach allgemeinen feuer- oder baupolizeilichen Rücksichten bestimmt. Es ist dies die absolute Maximalhöhe, von welcher der Gr. Reg.-Commissär Prot. 41, S. 5 spricht, während durch die Bestimmung der Höhe der Gebäude nach Maßgabe der Breite der Straßen, worin sie zu stehen kommen, wie das in al. 1 geschieht, der Begriff der relativen Maximalhöhe entsteht. S. o. die allg. Bem. zu diesem Art.

6) Statt „die an engen" ist hier zu lesen: „oder über die zulässige größte Höhe von Privatgebäuden, die an engen. S. die allg. Bemerk. zu diesem Art. — Nach A.-V.-O. §. 51 al. 2 sollen in Localpolizeireglements Bestimmungen getroffen werden können, wodurch in engen Straßen auch eine geringere Maximalhöhe der Häuser (als 12 resp. $14\frac{1}{2}$ Meter) festgesetzt wird. Diese Bestimmung scheint der von dem Gr. Reg.-Commissär in der Debatte getheilten Auffassung zu widersprechen, daß in Localpolizeireglements nicht unter die Normen, welche der Art. 32 (j. 31) aufstellt, herabgegangen, die Häuserhöhe nicht niedriger bestimmt werden dürfe, als das relative Maß des al. 1 verfüge. Um dies noch näher zu fixiren, war das Amendement

Wasserburg eingebracht worden, dem Schluß des Art. 32 (jetzt 31) die Worte beizufügen: „Unter die in gegenwärtigem Artikel angegebenen Maße „kann dabei nicht herabgegangen werden." Prot. 41, S. 8—9 u. 12.

7) A.-B.-O. §. cit. Abs. 4 vergl. mit d. allg Bem. zu diesem Art.

8) Die A.-B.-O. §. cit. Abs. 5 enthält die allgemeine Vorschrift, daß bestehende Häuser bei einem Bau oder Neubau, ungeachtet der Bestimmungen des Art. 31 in der seitherigen Höhe wieder aufgeführt werden können, womit die Regierung ihr während der Debatte zu diesem Art. gegebenes Wort einlöst. S. o. die allg. Bem.

Art. 32.

Zur Ableitung des Regen- und Abfallwassers von den Häusern und Hofraithen können die in den Straßen dafür hergestellten Einrichtungen benutzt werden;[1]) doch dürfen die Ausflußsteine und -Oeffnungen aus den Hofraithen nicht über den Boden erhöht oder hervorstehend angebracht werden.

Zur Ableitung des Wassers von Dächern, Balkonen, Schutzdächern u. s. w. gegen die Straßenseite kann in Localpolizeireglements die Anbringung von Dachrinnen und von Ablaufröhren, welche das Wasser bis zu dem Boden der Straße herabführen,[2]) angeordnet werden. Auch kann in denselben nähere Bestimmung über die Anlage der die Trottoirs durchziehenden Rinnen, sowie wegen etwaiger Ueberbrückung der Straßengossen gegeben[3]) und die Herstellung dieser Anlagen den Anliegern auch dann aufgebürdet werden, wenn sie zu den sonstigen Kosten der Trottoirs nicht herangezogen werden (vergl. Art 21 vorletzter Absatz).

Da, wo öffentliche Kanäle bestehen oder angelegt werden, kann durch Localpolizeireglement die unterirdische Ableitung des zufließenden Regen- und Abfallwassers von den an die Straße grenzenden Grundstücken in jene Kanäle nach besonderen Ausführungsbestimmungen vorgeschrieben und die Beseitigung bestehender Senkgruben angeordnet werden.

Zu Art. 32.

1) vorbehältlich der der Gemeinde nach dem Ortsstatut zustehenden Ansprüche an die angrenzenden Grundbesitzer wegen Participirung an den Kosten der Gossen- und Canal-Anlagen, worüber Art. 21 zu vergleichen.

2) Eine Reihe von Orten hat von dieser Befugniß schon Gebrauch gemacht, da das Abtropfen des Regens von den Dächern Mangels eines Dachkandels nicht nur die Passage unmittelbar an den Häusern erschwert, sondern auch für den Bewurf der Mauern und die Fundamente, sowie für das Pflaster und die Bekiesung des Trottoirs sehr nachtheilig ist. Art. 114 des P.-St.-G.-B.

nimmt bereits die deshalb erlassenen polizeilichen Vorschriften unter seinen Schutz. Mot. S. 62.

3) Derartige Vorschriften bestehen bereits in mehrere Local-B.-OO. z. B. von Darmstadt (§. 21), Gießen (§. 21) und Offenbach (§. 23).

Art. 33.

Ausgüsse aus Küchen, Brennereien u. s. w. dürfen nicht an der gegen Straßen und öffentliche Plätze gerichteten Seite der Gebäude angebracht werden. Wo solche bestehen, kann deren sachgemäße Aenderung in Localpolizeireglements angeordnet werden.

In gleicher Weise kann angeordnet werden,[1]) daß an den Nebenseiten der Gebäude solche Ausgüsse, wenn sie von der Straße oder von öffentlichen Plätzen aus sichtbar sind oder die Nähe der Ortsstraße es sonst erforderlich macht, mit bis auf den Boden gehenden Röhren zu versehen sind.

Zu Art. 33.

Vergl. hierzu A.-B.-O. §. 52. — Die dem §. 25 der Würtemb. B.-O. folgenden schärferen Bestimmungen dieses Art. im Vergleich zu §. 114 des P.-St.-G.-B. rechtfertigen sich durch die Erwägung, daß der Küchenablauf immer eine Menge animalischer Rückstände mit sich führt, welche sich dann in der Straßenrinne absetzen, nicht nur zum Schaden für die Reinlichkeit, sondern noch mehr für die Gesundheit, da die Zersetzung solcher Stoffe namentlich in der heißen Jahreszeit, sehr üble und der Gesundheit nachtheilige Miasmen zur Folge hat. Mot. S. 63.

1) Eine derartige Vorschrift als allgemeine Regel auszusprechen,*) wurde im Interesse der kleineren Landgemeinden für zu weit gehend, und es für hinreichend erachtet, dieselbe in solchen Gemeinden, wo ein Bedürfniß sich zeige, ausdrücklich einzuführen. A.-B. I. Kr., S. 30—31. Prot. 15, S. 307. A.-B. II. Kr. Beil. 333, S. 5—6. Prot. 57, S. 47.

Art. 34.

Abtritte und Pissoirs dürfen an einer Baufluchtlinie,[1]) innerhalb oder außerhalb der Gebäude,[2]) sowie auch an den von Straßen und öffentlichen Plätzen aus sichtbaren Nebenseiten eines Gebäudes[3]) nicht in mißständiger Weise angebracht werden.

Den Ortsstatuten, bezhw. der polizeilichen Verfügung[4]) bleibt überlassen, in Orten oder für Ortstheile, in welchen vorherrschend Landwirthschaft betrieben wird, von dieser Bestimmung Ausnahmen zu gestatten.

---

*) wie es der G.-E. nach dem Vorbild der Würtemb. B.-O. §. 25 wollte, jedoch mit dem Recht der Ortsstatuten bezhw. der Polizeibehörde, in Orten mit vorherrschend landwirthschaftlichem Betrieb ebenso wie im Fall des Art. 34 al. 1 von der allgemeinen Regel Ausnahmen zu gestatten.

Der Abfluß von Pissoirs, wie auch von Ställen, muß in Dunggruben oder Jauchenbehälter geleitet werden (vergl. Art. 36 a. E.).

Der allgemeinen Verordnung, bezhw. den Ortsstatuten bleibt überlassen, in Beziehung auf die Einrichtung [5]) und Entleerung [6]) der Abtritte und zugehörigen Gruben oder Behälter im Interesse der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit die entsprechenden weiteren Vorschriften, auch für bestehende Gebäude, zu ertheilen. Gegen die zwangsweise Einführung eines neuen Systems der Abtritte und der Wegschaffung ihres Inhalts kann eine auf das Eigenthum der Abfallstoffe gegründete Einwendung nicht erhoben werden. [7])

Zu Art. 34.

Die Mot. S. 63 leiten die Begründung dieses Art. mit folgender Betrachtung ein: „Zu einer der wichtigsten Fragen der Gesundheitspflege, namentlich in den größeren Städten, gehört die Frage von der Anlegung der Abtritte und von der Entleerung ihres Inhalts; in keinem Punkte wird zugleich beim Bauwesen auch gegen die bescheidensten ästhetischen Ansprüche so gesündigt, wie bei der erwähnten Frage. Wohl haben unsere bestehenden Local-B.-O.O. beinahe ausnahmslos eine Verbesserung dieser Zustände angestrebt; theils erscheinen aber ihre deßfallsigen Bestimmungen nicht zweckmäßig oder durchgreifend genug, theils sind die in Frage stehenden Mißstände so allgemein, daß es an der Zeit sein dürfte, nach dem Beispiel der Gesetzgebung anderer Staaten, durch generelle Vorschriften die Beseitigung solcher Mißstände für die Zukunft wenigstens anzubahnen."

Der Art. 34 enthält 1) in seinem ersten Absatz eine beschränkende Vorschrift hinsichtlich der Anlegung von Abtritten und Pissoirs an einer Straßenfaçade oder an den Nebenseiten eines Gebäudes, läßt 2) in seinem zweiten Absatz Ausnahmen von dieser Beschränkung zu Gunsten von Orten oder Ortstheilen mit vorwiegend landwirthschaftlichem Betriebe zu, bestimmt dann 3) in dem dritten Absatz, wohin der Abfluß von Pissoirs und Ställen geleitet werden muß, überträgt 4) in seinem vierten Absatz der allgemeinen B.-O. bezhw. den Ortsstatuten die Befugniß, weitere Vorschriften über Einrichtung und Entleerung der Abtritte 2c. im Interesse der öffentlichen Gesundheit und Reinlichkeit zu ertheilen, und entzieht 5) in demselben Alinea den Privaten das Eigenthum an den Fäcal-Stoffen, wenn solches durch die Einführung eines neuen Entleerungs-Systems geboten erscheint.

1) Während der G.-E. übereinstimmend mit der Würtemb. B.-O. §. 26 die Anlegung von Abtritten und Pissoirs an einer Baufluchtlinie überhaupt nicht gestatten wollte (aus den Mot. S. 63—64 mitgetheilten Gründen), soll nach dem Gesetz, in Folge eines von dem Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 30) in Uebereinstimmung mit dem Darmstädter Architecten- und Ingenieur-Verein empfohlenen Amendements, alles davon abhängen, daß es nicht in mißständiger Weise geschieht, weil man der Ansicht war, daß die befürchteten Nach-

theile oder Mißstände sich theils schon durch ein polizeiliches Verbot (wie z. B. beim Abfließen des Urins auf die Straße), theils durch angemessene Dekoration beseitigen ließen, und außerdem ein ausnahmsloses Verbot unter Umständen, insbesondere bei Bebauung von Eckplätzen, den Baulustigen in Ausführung eines zweckmäßigen Bauplans sehr behindern könnte. Prot. 41, S. 30. Ob sich mit dieser Abänderung des Gesetz-Entwurfs wohl die in §. 53 Abs. 1 der A.-B.-O. versuchte Aufrechthaltung desselben, wonach bei Wirthshäusern und ähnlichen Etablissements die Anbringung von Abtritten und Pissoirs an oder in der Nähe der Straßenfluchtlinien überhaupt nicht gestattet werden soll, verträgt?

2) außerhalb der Gebäude d. h. als für sich bestehende selbstständige Anlagen.

3) Die Motive S. 64 bemerken hierzu: „Selbstverständlich wird es hier nicht immer möglich sein, die Abtritte in gänzlich unauffälliger Weise anzubringen; gröbere Mißstände insbesondere das häufig vorkommende Herausbauen oder Anhängen der Abtritte an die Gebäude, sollten aber doch bei Neubauten vermieden werden." Die meisten Local-B.-O.O. heißt es weiter, enthielten bereits diese Bestimmung theilweise in der verschärften Fassung, daß Abtritte nie von der Straße sichtbar sein dürfen.

4) letzterer, wenn nicht schon ein bestehendes Ortsstatut von der Regel des Abs. 1 befreit. Wegen der Competenz s. A.-B.-O. §. 53, Abs. 2.

5) Nähere Vorschriften bezüglich der Einrichtung ertheilt die A.-B.-O. §. cit. in Abs. 3, 4 und 5.

6) Hiernach wäre also alles dahin Einschlagende, also auch die Bestimmung der Tags- und Jahres-Zeit der Entleerung nicht mehr Gegenstand der Polizei-Reglements.

7) Hiermit soll der Einführung eines rationellen Entleerungssystems in die Hände gearbeitet werden, was in der Regel nur dann Aussicht auf Erfolg hat, wenn die Entleerung aller Aborte einem Unternehmer (als welcher nicht selten die Gemeinde selbst eintritt) übertragen werden kann. Denn nur dann, wenn die Masse der abzuführenden Fäcalstoffe ziemlich feststeht, ist es möglich, einen rationellen Plan hinsichtlich ihrer Verwerthung zu machen, durch welche die Kosten der Abfuhr und der hierfür zu beschaffenden umfangreichen Anstalten ganz oder zum größeren Theile gedeckt werden. Mot. S. 65.

Art. 35.

Der Boden der Winkel (Reule) zwischen zwei Gebäuden ist derart herzustellen, daß ein entsprechender Wasserablauf ermöglicht ist;[1]) die Einleitung von Schmutzwasser in dieselben ist nur dann erlaubt, wenn eine hinreichende Spülung mit reinem Wasser bewirkt werden kann. Rührt das Schmutzwasser von anderen als den gewöhnlichen häuslichen Einrichtungen her, so ist in jedem einzelnen Falle die Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde[2]) erforderlich.

Der Inhalt von Abtritten und Pissoirs darf in solche Winkel nicht geleitet werden; und auch da, wo solche Einrichtung dermalen besteht, kann durch Localpolizeireglement die Leitung jenes Inhalts in den Anforderungen der Gesundheitspflege entsprechende öffentliche Kanäle [3]) oder in undurchlassende und gut schließende Behälter, welche in den Winkeln aufzustellen oder anzubringen sind, vorgeschrieben werden.

Auch kann durch Localpolizeireglement ein angemessener Abschluß der Winkel gegen die Straße angeordnet werden.

Zu Art. 35.

1) weshalb in der Regel Pflästerung oder Plättung mit genügendem Gefäll vorzuschreiben ist. A.-B.-O. §. 54.

2) d. h. von der Localpolizeibehörde. A.-B.-O. das.

3) Durch die Zulassung dieser ersten Alternative — auf Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 31) in das Gesetz aufgenommen — sollte die Zweckmäßigkeit des Canalisations-Systems nicht principiell entschieden, sondern den Localpolizeireglements nur in diesem Ausnahmsfall das grade Zweckmäßigste vorzuschreiben anheimgegeben werden. Prot. 41, S. 34—35.

Art. 36.

Die Anlegung neuer, sowie die Erweiterung bestehender Düngerstätten, Jauchenbehälter oder Pfuhlgruben, Lagerplätze für Abfälle u. dergl. an Straßen und öffentlichen Plätzen ist verboten, und kann durch Localpolizeireglement auch bei bestehenden derartigen Anlagen ein verdeckender Abschluß gegen die Straße vorgeschrieben werden.

Das Verbot des Abs. 1 findet für Orte, in welchen vorzugsweise Landwirthschaft getrieben wird, nur dann Anwendung, wenn solches ausdrücklich in Localpolizeireglements vorgeschrieben wird. [1]) Auch kann die Polizeiverwaltungsbehörde in einzelnen Fällen, in welchen es nach den obwaltenden Verhältnissen erforderlich scheint, Ausnahmen von der Vorschrift des ersten Absatzes unter den geeigneten Bedingungen gestatten.

Neue oder bestehende Düngerstätten u. s. w. sind so zu verwahren, daß die Jauche oder andere Flüssigkeiten weder auf Straßen und öffentliche Plätze fließen, noch auf oder in nachbarliches Gebiet dringen, noch Brunnen verunreinigen können. [2])

Zu Art. 36.

1) Der Gesetz-Entwurf wollte zur Wahrung der Interessen derjenigen Orte oder Ortstheile, worin vorzugsweise Landwirthschaft betrieben wird, es den Localpolizeireglements überlassen, die Vorschrift in Abs. 1 für solche Orte

oder Ortstheile für unverbindlich zu erklären.*) Die jetzige Vorschrift des Abs. 2, daß die Vorschrift des Abs. 1 für Orte, in welchen vorzugsweise Landwirthschaft betrieben wird, überhaupt nur Gültigkeit haben soll, wenn solches ausdrücklich in Localpolizeireglements vorgeschrieben werde, sowie die sonst veränderte Redaction von Abs. 1 und 2 erfolgte im Einverständniß mit der Regierung durch Beschluß der I. Kr., dem die II. Kr. beitrat. Prot. 15, I. Kr. S. 309—310; Prot. 57 II. Kr. S. 47—48.**) Entsteht Streit über die Qualität eines Ortes in besagter Richtung so entscheidet das Ministerium nach gutächtlicher Anhörung des Gemeindevorstands und des Kreisausschusses.

2) Zu diesem Abs. fehlt eine Beschlußfassung der I. Kr., obgleich nicht anzunehmen ist, daß sie denselben beanstandet habe. Vergl. Prot. 15, S. 310 und Prot. 57, S. 47 der II. Kr. — Im Uebrigen vergl. Art. 112 des P.-St.-G.-B. und §. 366, 10 des D. St.-G.-B.

Art. 37.

Jeder Bau muß so angelegt werden, daß im Fall eines Brandes für die Feuerlösch- und Rettungsanstalten der erforderliche Raum gegeben ist und entsprechende Zugänglichkeit besteht.[1])

Hinsichtlich der Errichtung, Zugänglichkeit, Stellung, Bauart und Größe der Hintergebäude können in Ortsstatuten besondere Vorschriften ertheilt werden.[2])

Außerdem[3]) sind für die Entfernung der Gebäude von einander im

---

*) Im G.-E. lauten Abs. 1 u. 2 des Art. 37 (jetzt 36) wie folgt: „Die Anlegung neuer, sowie die „Erweiterung bestehender Düngerstätten, Jauchenbehälter oder Pfuhlgruben, Lagerplätze für Abfälle u. dergl. „an Straßen und öffentlichen Plätzen ist verboten.

„Durch Local-Polizei-Reglement kann einerseits auch bei bestehenden derartigen Anlagen ein verdecken„der Abschluß gegen die Straße vorgeschrieben, und andererseits die Vorschrift des ersten Absatzes für solche „Orte oder Ortstheile als unverbindlich erklärt werden, in welchem vorzugsweise Landwirthschaft getrieben „wird. Außerdem kann die Polizeiverwaltungsbehörde in einzelnen Fällen, in welchen es nach den obwalten„den Verhältnissen erforderlich scheint, Ausnahmen von den Vorschriften des ersten Absatzes unter den geeig„neten Bedingungen gestatten."

**) Der bestimmende Grund für diese Aenderung ist aus den Verhandlungen nicht ersichtlich. Er bestand vielleicht darin, daß es ein polizeiliches Curiosum zu nennen wäre, wenn ein Polizei-Reglement des Inhalts erlassen würde: „In dem Dorfe X dürfen Düngerstätten ꝛc. an der Straße angelegt und erweitert werden," — ein Einwurf, der auch dem Abs. 2 des Art. 34 gemacht werden kann. Allein auch die jetzige Fassung des Gesetzes ist keine glückliche zu nennen, wenn man erwägt, daß die überwiegende Mehrzahl unserer Orte zu den vorzugsweise Landwirthschaft treibenden gehört, weshalb dasjenige, was die Berücksichtigung dieses Verhältnisses erheischt, naturgemäß die gesetzl. Regel hätte, bilden sollen, während in unserem Gesetz die Sache gerade umgekehrt wird. Mit Recht sagt der Gr. Reg.-Commissär an einer anderen Stelle der Verhandlungen: „Ich finde es denn doch bedenklich, ein gesetzliches Princip zu poniren mit dem Bewußtsein, daß dasselbe nicht einmal in der Mehrzahl der Fälle, auf die es passen soll, anwendbar sein wird. Ich halte dies für keine glückliche Gesetzgebung. Ich glaube, daß eine gesetzliche Bestimmung auf wirkliche Bedürfnisse und Verhältnisse angepaßt sein muß und daß man von ihr absehen muß, wenn die Mehrzahl der Fälle so gestaltet ist, daß diese gesetzl. Bestimmung nicht anwendbar erscheint." Prot. 52, S. 25. Außerdem leidet das Gesetz durch diese Art der Disposition an zu großer Unbestimmtheit und Dunkelheit, einmal deshalb, weil ein Verbot erlassen wird, ohne daß sich dessen Geltungsbereich genügend erkennen läßt, und dann dadurch, daß nicht gesagt wird, auf welchen Grund hin die Localpolizeireglements, trotzdem daß dasjenige thatsächliche Verhältniß vorliegt, welches nach der ratio legis eine Befreiung von dem Verbot, eine Ausnahme von der Regel begründen soll, befugt sein sollen, das Gegentheil anzuordnen. Ohne Angabe eines Motivs für diese Befugniß der Localpolizeireglements leidet das Gesetz an einem inneren Widerspruch.

Allgemeinen nur die Bestimmungen dieses Gesetzes (vergl. Art. 10, 45, 54) maßgebend. Es bleibt jedoch den Localpolizeireglements vorbehalten, insofern allgemeine polizeiliche Rücksichten es erfordern:

1) in Beziehung auf Gebäudeabstände, Hofräume [4]) und deren Größe Bestimmungen zu treffen, welche das in diesem Gesetze vorgeschriebene Maß überschreiten;

2) sowie weiter zu bestimmen, welche Entfernungen von gemeinschaftlichen Mauern oder der Grenze bei der Anlage von Feuerungseinrichtungen, Abtritts-, Dünger- und Pfuhlgruben, Viehställen, Brunnen, Wasserleitungen und anderen Vorrichtungen, die den benachbarten Gebäuden und Grundstücken durch Zersetzungen, Ausdünstungen, Wärmemittheilung, Eindringen von Flüssigkeiten 2c. nachtheilig werden können, mindestens einzuhalten sind, und welche besondere Vorkehrungen bei dergleichen Anlagen getroffen werden müssen. [5])

Zu Art. 37.

1) Vergl. hierzu A.-B.-O. § 56, insbesondere wegen der vorschriftmäßigen Breite und Höhe der Zugänge und Durchfahrten. Die verbesserte Construction der Feuerspritzen bei kleinerer Form derselben rechtfertigt eine Revision der in diesem Betreff in den Local-B.-O.-O. enthaltenen Vorschriften. Mot. S. 66.

2) um den in Folge ungenügenden Raums, schlechter Bauart, unverhältnißmäßiger Höhe 2c. in feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht zu befürchtenden Nachtheilen zu begegnen. Hierhin wird auch das in einzelnen Local-B.-O.-O. enthaltene Verbot gehören, Hinterhäuser früher aufzuführen als die betr. Vorderhäuser. Mot. das.

3) d. h. abgesehen von den in al. 1 u. 2, vorgesehenen feuerpolizeilichen und für die Errichtung von Hintergebäuden in Ortsstatuten zu ertheilenden Vorschriften.

4) „Hofräume" — ein auf Antrag des Ausschusses II. Kr. (weil die Bestimmung einer Minimalgröße von Höfen durch die gesundheitlichen Interessen gefordert werde,) beschlossener Zusatz, der aber in dieser Verbindung nicht paßt, weil das Gesetz über die Größe der Hofräume keinerlei Maß-Bestimmungen enthält. (A.-B. S. 32. Prot. 41, S. 40.)

5) Die Aufnahme dieser in das Nachbarrecht eingreifenden Bestimmung rechtfertigt sich dadurch, daß dergl. Vorschriften bereits in den Local-B.-O.-O. der größeren Städte enthalten sind (Darmstadt §. 33, 34, Offenbach §. 34, 37, Gießen §. 40, 46, 47, Bingen §. 25, Worms §. 23—26 2c.) und Art. 674 des Code civil dergl. Vorschriften erwähnt, bezhw. voraussetzt. Mot. a. a. O.

Art. 38.

Gebäude aller Art dürfen an Eisenbahnen [1]) nicht in geringerer Entfernung als 7,50 Meter von der Kante des Bahnkörpers [2]) oder von der Grenze eines Bahnhofs errichtet werden.

Bei Gebäuden, welche äußere Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen erhalten, oder in welchen leicht entzündliche Stoffe zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muß die Entfernung mindestens 20 Meter betragen. Auf die zum Betrieb der Eisenbahn erforderlichen Gebäude finden diese Bestimmungen keine Anwendung.

In Fällen, in welchen keine Bedenken hinsichtlich der Feuersgefahr oder des Betriebs der Eisenbahn bestehen, oder in welchen umgekehrt die bezeichneten Entfernungen nicht als ausreichend erscheinen, können geringere Entfernungen zugelassen[3]) beziehungsweise größere Entfernungen verlangt werden.

Den Ortsstatuten bleibt es überlassen, zu bestimmen, in welcher Entfernung von Friedhöfen Wohngebäude errichtet und Brunnen gegraben werden dürfen.[4])

Ueber die Entfernung neuer Bauten von Landstraßen[5]), Wasenplätzen[6]) und Lagerplätzen,[7]) sowie von öffentlichen Wassern ist durch allgemeine Verordnung oder Localpolizeireglements oder im einzelnen Falle durch polizeiliche Verfügung Bestimmung zu treffen. In dieser Richtung bestehende Bestimmungen werden durch gegenwärtiges Gesetz nicht aufgehoben.

Außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans kann die Errichtung von Gebäuden im einzelnen Falle aus feuer- oder sicherheitspolizeilichen Gründen untersagt werden.[8])

Zu Art. 38.

1) Gebäude, die in der Nähe von Eisenbahnen errichtet werden, sind der Gefahr ausgesetzt, durch Funkensprühen der die Bahn befahrenden Locomotiven entzündet zu werden; andererseits können sie auch den Bahnbetrieb und die Benutzung von telegraphischen Einrichtungen gefährden. Bisher bestand bei uns die Vorschrift, daß bei Aufführung von Gebäuden innerhalb bestimmter instructionsmäßig näher festgesetzten Entfernungen von der Mittellinie der Bahn oder von dem Rand des Bahneinschnitts oder des Bahndamms, die Verwaltungsbehörden vor der Ertheilung der Bauerlaubniß und der Genehmigung des Bauplans mit der Direction der betr. Eisenbahn sich zu benehmen hatten. Eine gesetzliche Feststellung der unbedingt einzuhaltenden Entfernung war nicht vorhanden. Obwohl nun eine solche bei der Verschiedenheit der Verhältnisse, welche in den einzelnen Fällen in Betracht zu ziehen sind, besondere Schwierigkeiten bietet, hielt man es doch für angemessen, in dieser Beziehung allgemeine Regeln aufzustellen (Abs. 1 u. 2), und der Beurtheilung des einzelnen Falles zu überlassen, ob und inwieweit eine Milderung oder Verschärfung dieser Regel zulässig oder geboten ist (Abs. 3), wobei man in Abs. 1 sich der Bestimmung des Bad. Ges. v. 20. Febr. 1858 anschloß, bei feuergefährlichen Gebäuden aber

(Abs. 2) die Minimalentfernung statt auf 15 Meter, wie das Bad. Ges. sie bestimmt, der seitherigen Uebung entsprechend, auf 20 Meter festsetzte. Mot. S. 66—68.

2) Die Entfernung bestimmt sich also nicht nach der Ausdehnung der Schienenstränge, sondern nach dem Bahnkörper, worunter das ganze für den Fall der Vermehrung oder Veränderung der Schienenstränge bereits bahnmäßig zubereitete Bahn-Terrain zu verstehen sein dürfte. Das neben der Eisenbahn liegende, eventuell zur Verbreiterung des Bahnkörpers bestimmte Eisenbahngelände fällt darum noch nicht unter diesen Begriff. Prot. 41, S. 44. Der Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 32) hatte statt „Bahnkörpers" die Worte „äußeren Schienenstrangs" zu setzen beantragt, weil er diesen Ausdruck für präciser und eine Berechnung der im Gesetz angenommenen Entfernung von der Kante des Bahnkörpers aus für zu weit gehend erachtete. Allein, obgleich dieser Antrag von technischer Seite empfohlen war, und auch der Entwurf einer Normal-Bauordnung den von ihm empfohlenen, freilich viel größeren Abstand (10 Meter) ebenfalls von dem „äußeren Schienenstrang" aus berechnet, so behielt doch die Fassung des Gesetz-Entwurfes die Oberhand, wofür mit Recht geltend gemacht wurde, daß die Grenze eines „Bahnkörpers" eine viel konstantere zu sein pflege, als die Linie des äußeren Schienenstrangs. Prot. 41, S. 41—46.

3) geringere Entfernungen zugelassen — werden, jedoch nur mit Einwilligung der betr. Bahnverwaltung und Mangels derselben nach erlangter Genehmigung Großh. Minist. des Innern und der Justiz. A.-B.-O. §. 57. S. auch Prot. 41, S. 44.

4) Daß die Errichtung von Wohngebäuden und Brunnen im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege nicht in zu großer Nähe von Friedhöfen zu gestatten sei, da die Ausdünstungen der Gräber auf die Gesundheit schädlich einwirken, und die Verwesungsstoffe mittels des durchsickernden atmosphärischen Niederschlags sich mit dem Brunnenwasser vermischen können, galt bisher für eine ausgemachte Sache. Unsere Gesetzgebung sucht deshalb schon seit bald einhundert Jahren auf eine Verlegung der Friedhöfe außerhalb der Städte und Dörfer hinzuwirken und ist für Rheinhessen durch die französische Gesetzgebung die Einhaltung einer Entfernung von 35—40 Metern vorgeschrieben (s. o. Einleit. §. 2 a. E.). Außerdem bestand für letztere Provinz durch kaiserliches Dekret vom 7. März 1808 die Vorschrift, daß Niemand ohne Erlaubniß in einer Nähe von weniger als 100 Meter von den Friedhöfen eine Wohnung errichten oder einen Brunnen graben dürfe. Nach diesem Grundsatz war bisher auch in den beiden anderen Provinzen in einzelnen Fällen, wo sich die Gelegenheit dazu bot, namentlich bei Genehmigung von Ortsbauplänen verfahren worden, und erschien es der Regierung angemessen eine hiermit „im Wesentlichen übereinstimmende" Vorschrift in den G.-E. aufzunehmen. Mot. S. 68. Das al. 4 desselben lautete deshalb:

> „In der Nähe von Friedhöfen dürfen in einer Entfernung von we-
> „niger als 100 Meter von denselben weder Wohngebäude errichtet
> „noch Brunnen gegraben werden."

Der Ausschuß II. Kr. und ihm folgend deren Majorität hielten indessen eine derartige allgemein bindende Vorschrift für nicht geboten und räthlich, weil die Gelehrten in Betreff der Schädlichkeit der Nähe der Friedhöfe für die Ortsbewohner noch nicht einig seien, vielmehr alles auf die Bodenverhältnisse ankomme, daher die zulässige geringste Entfernung nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen zu bestimmen sei, zunächst durch Ortsstatut, da jeder Gemeindevorstand die Terrainverhältnisse seines Orts am besten kennen und zutreffenden Falls auch so viel Einsicht und guten Willen bethätigen werde, um seine Gemeinde vor Gefahr zu schützen, weil ferner bei einer solchen allgemeinen Vorschrift leicht ein werthvolles Bauterrain ohne Noth für die Gemeinde verloren gehen könne, auch schon mehrfach bei Genehmigung von Ortsbauplänen von Einhaltung dieser Entfernung abgewichen worden sei. *) Es wurde daher in erster Lesung diejenige Fassung des Abs. 4 beschlossen, welche das Gesetz enthält, nur mit dem Unterschied, daß der Eingang lautete: „Den Ortsstatuten beziehungsweise den Polizeireglements bleibt" 2c. (A.-B. S. 33, Prot. 41, S. 46—59; Prot. 42, S. 2—7). Bei der zweiten Lesung wurden dagegen, um mit der früheren Abstimmung zu Art. 2 in Uebereinstimmung zu bleiben, die Worte: beziehungsweise Polizeireglements aus diesem Amendement wieder entfernt, die ganze Regelung der Sache also den Ortsstatuten überwiesen, was zwar in der Form eine Concession an die Regierung war (wegen des von derselben aufgestellten Princips, daß eine und dieselbe Materie nicht für den einen Ort durch Ortsstatut und für den anderen durch Polizeireglement geregelt werden könne), aber in der Sache nur eine Verschär-

---

*) Hiergegen wurde zur Vertheidigung des G.-E. u. A. geltend gemacht, daß die unterirdischen Terrainverhältnisse und der Verlauf der Wasseradern oft jeder Berechnung spotten, daher auch eine nähere Local-Kenntniß nicht vor Benachtheiligung zu schützen vermöge, und es rathsamer sei, durch eine nicht zu gering gegriffene Minimalentfernung einer solchen vorzubeugen; daß ferner auf dem Lande die Einsicht in sanitätliche Dinge meistens eine geringe sei, und daß das Privatinteresse einzelner Mitglieder der Gemeindevertretung leicht einen für das Ganze gedeihlichen Beschluß derselben zu hindern vermöge; daß die Untersuchungen des Wassers der auf oder bei Friedhöfen befindlichen Brunnen, bei welchen man sich von der guten Qualität ihres Wassers überzeugt habe, viel zu vereinzelt daständen, als daß darauf eine allgemeine Maßregel für das ganze Land gebaut werden könne, abgesehen davon, daß man bei gegrabenen oder Pumpbrunnen schon häufig die Erfahrung gemacht habe, daß sie eine Zeit lang gutes Wasser gehabt, nachher aber sich solches verschlechtert habe; daß angesichts der Thatsache, daß man in allen civilisirten Ländern die Friedhöfe von den Kirchen weg außerhalb der Orte gelegt habe, doch ein Körnchen Wahrheit in dem Satze liegen müsse, daß die Friedhöfe mit ihren Ausdünstungen und das Sickerwasser aus denselben der Gesundheit schädlich seien; daß diese von unseren Vorfahren bereits angeordnete weise Maßregel durch Zulassung eines allzunahen Heranbaues an die Friedhöfe wiederum zu nichte gemacht werde; daß die Gefahr sich vermehre durch Masse-Beerdigungen im Fall eines Kriegs oder einer epidemischen Krankheit; daß andere Länder noch größere Minimalentfernungen festgesetzt hätten, wie z. B. England eine solche von 180, Italien von 200 Metern; daß, im Fall ein bereits genehmigter Ortsbauplan eine geringere Entfernung gestatte, die Regierung dies respectiren werde, und daß sie auch in diesem wie in allen andern zu berücksichtigenden Fällen vermöge des im Gesetz-Entwurf Art. 74 (jetzt Art. 72) vorgesehenen Dispensationsrechts eine Ausnahme von dem Gesetz zu machen im Stande sei 2c. Alle diese und andere Gründe, einschließlich der von dem sachverständigen Vertreter der Gr. Regierung in der Gesundheitspflege geltend gemachten wissenschaftlichen Gründe, vermochten indessen die II. Kr. von dem einmal in dieser Frage eingenommenen freidenkerischen Standpunkt nicht abzubringen, obgleich man sich sonst bei Berathung des G.-E. in Dingen der Sanität und Salubrität manchmal noch scrupulöser zeigte als die Regierung, und auch bezüglich der Geneigtheit der Mehrzahl unserer Gemeinden, Ortsstatuten zu errichten, kein besonderes Zutrauen an den Tag gelegt hatte. S. z. B. Aussch.-Anträge zu Art. 33 und 36 des G.-E. u. A.-B. S. 4· Prot. 37, S. 6, 7, 35.

fung des in erster Lesung gefaßten Beschlusses gewesen ist (Prot. 52, S. 9—12). Auf diesem Amendement beharrte die II. Kr. auch nachdem sich die I. Kr. für den Reg.-Entwurf ausgesprochen hatte (A.-B. I. Kr., S. 34; Prot. ders. Nr. 15, S. 311 u. Prot. 57 II. Kr., S. 48—53) und da auf ein Nachgeben der anderen Seite nicht zu rechnen war, beantragte der Ausschuß I. Kr. schließlich Beitritt zu dem Beschlusse der II. Kr. mit dem Wunsch, daß das von dieser in die Gemeindevertretungen gesetzte Zutrauen stets seine Rechtfertigung finden möge, (A.-B. Nr. 97, S. 4—5) und wurde diesem Antrag auch entsprochen. (Prot. 16, S. 367 ꝛc.).

Bei dieser ganzen parlamentarischen Debatte ist auffälliger Weise der wesentliche Unterschied, welcher zwischen dem betreffenden französischen Gesetz und der im Entwurf vorgeschlagenen Bestimmung besteht (durch Weglassung der Worte: ohne Erlaubniß), übersehen worden. Wäre der Abs. 4 des Entwurfs dem französischen Gesetze entsprechend formulirt gewesen, dann hätte er, in Folge der dadurch gewährten Latitüde, jedenfalls weniger Grund zu einer Anfechtung abgegeben. Inzwischen ist die durch die Abstimmung der II. Kr. begründete Gefahr (der Verschleppung dieser wichtigen sanitätlichen Angelegenheit dadurch, daß sie den Ortsstatuten zur Regelung überwiesen wurde), von der Regierung dadurch beseitigt worden, daß §. 58, Abs. 1 der A.-B.-O. vorschreibt, daß, wo Ortsstatute keine Bestimmung über die Entfernung der Wohngebäude und Brunnen von Friedhöfen treffen, die Polizeiverwaltungsbehörde, wenn in geringerer Entfernung als 100 Meter von einem Friedhofe ein Wohngebäude aufgeführt oder ein Brunnen gegraben werden soll, unter Zuziehung des Kreisbau- sowie des Kreisgesundheitsamts eine Untersuchung der Terrain- und sonstigen Verhältnisse vorzunehmen, und, falls von irgend einer Seite Bedenken gegen das Baugesuch vorgebracht würden, die Entschließung des Ministeriums über dasselbe einzuholen habe. — Die eminent polizeiliche Natur der hier in Rede stehenden Frage rechtfertigt es jedenfalls, daß die Regierung insolang von ihrer polizeilichen Befugniß Gebrauch macht, als nicht durch ein auf Grund des Gesetzes erlassenes Ortsstatut die Sache für einen speciellen Ort geregelt ist, und da jedes Ortsstatut der ministeriellen Genehmigung bedarf, so ist hinreichende Garantie dafür gegeben, daß auf diesem Wege ganz dasselbe erreicht werde, was der Entwurf resp. das kaiserliche Decret vom 7. März 1808 gewollt hat.

Die während der Debatte über diesen Gegenstand aufgeworfene und von juristischer Seite verschieden beantwortete Frage (vgl. Prot. 41, S. 46, 53 u. 54), ob das mehrerwähnte kaiserliche Decret durch die auf Grund des Abs. 4 in Rheinhessen zu schaffenden Ortsstatute außer Wirksamkeit gesetzt werden könne, ist ohne Zweifel zu bejahen. Denn da das Gesetz die Regelung dieser Frage ausdrücklich den Ortsstatuten überträgt, so beruht die Fähigkeit des Ortsstatuts, das Gesetz abzuändern, gerade auf dem Willen des Gesetzes, und wenn ein solches Ortsstatut erlassen wird, so wird das alte Gesetz aufgehoben, nicht durch das Ortsstatut allein, sondern durch das ihm zur Seite stehende neue Gesetz, auf Grund dessen es erlassen wird. Es ist also unser

Fall wesentlich verschieden von dem, wo ohne ein solches autorisirendes Gesetz ein Ortsstatut geschaffen wird. — Wir müssen aber noch einen Schritt weiter gehen und sagen: Besagtes kaiserliche Decret ist bereits durch Abs. 4 des Art. 39 abgeschafft. Die allgemeine Bauordnung ist ein für das ganze Land bestimmtes Gesetz. Die ratio der Bestimmung in Abs. 4 ist nun, wie wir aus dem Obigen ersehen, die, daß die Frage, wie weit das Heranbauen an Friedhöfe zu gestatten sei, nicht generell zu regeln, sondern nach dem Bedürfniß eines jeden Ortes zu bemessen ist. Das kaiserliche Decret, welches diese Frage generell entscheidet, steht daher mit dem neuen Gesetz in Widerspruch und erscheint in Folge der allgemeinen Bestimmung in Art. 81 aufgehoben. Wenn der Gr. Reg.-Commissär bezüglich dieser Frage (Prot. 52, S. 39—40) ebenso wie bezüglich der ersten Frage (Prot. 41, S. 46) eine gegentheilige Ansicht ausspricht, so ist es eben nur seine Ansicht, und kann um so weniger etwas darauf ankommen, als es sich hier nicht um die Auslegung eines Gesetzesvorschlags der Regierung, sondern um diejenige eines von der Kammer beschlossenen Verbesserungsvorschlags handelt, abgesehen davon, daß er in dem einen Fall seine Ansicht sehr reservirt ausdrückt (wie ich die Frage momentan ansehe 2c.)

5) S. hierzu §. 59 der A.-B.-O.

6) S. dieselbe §. 60, Abs. 1.

7) S. dieselbe §. 60, Abs. 2.

8) Während Art. 18 den Fall behandelt, daß durch Ortsstatut bestimmt wird, es dürfe außerhalb des Bauplans überhaupt nicht gebaut werden, und hieran die weitere Bedingung knüpft, daß in einem einzelnen Fall von dieser ortsstatutarischen Bestimmung eine Ausnahme gemacht werden könne, — bestimmt Abs. 6 des Art. 38 etwas ganz anderes. Er setzt gar keine Ortsstatuten voraus, sondern paßt nur auf Fälle, wo kein solches vorliegt, wodurch das Bauen außerhalb des Bauplanes verboten wäre. Hier soll dann gleichwohl aus rein polizeilichen Rücksichten das Bauen außerhalb des Bauplans oder des geschlossenen Wohnbezirks in einzelnen Fällen abgeschlagen werden können. Prot. 42, S. 11. Die Bestimmung in Art. 18 ist in erster Linie und wesentlich auf Gemeinde-Verwaltungsrücksichten zurückzuführen, während der rein polizeiliche Gesichtspunkt in Art. 38, Abs. 6 zum Ausdruck kommt. Prot. 36, S. 57. — Im Uebrigen vergl. zu diesem Abs. noch §. 61 der A.-B.-O.

Art. 39.

Den Localpolizeireglements bleibt vorbehalten, über die Einfriedigung der unüberbauten Grundstücke [1]) oder unüberbauten Theile derselben [2]) an den Ortsstraßen und öffentlichen Plätzen geeignete Bestimmungen [3]) zu treffen.

Zu Art. 39.

1) worunter insbesondere einzelne Bauplätze, welche an schon bestehenden und meistentheils bebauten Straßen noch vorhanden sind, zu verstehen sind. Mot. S. 69. Prot. 42, S. 12. A.-B.-O. §. 62.

2) betrifft die noch der Einfriedigung entbehrenden, an der Straße liegenden Höfe, Gärten und Vorgärten der Wohngebäude. Mot. und A.-V.-O. a. a. O. Bezüglich der Winkel hat schon Art. 35, Abs. 3 Vorsehung getroffen.

3) Es sind hauptsächlich gesundheits- und sittenpolizeiliche Rücksichten, welche hier in Frage kommen. Prot. 42, S. 12. Sobald eine Anordnung mehr das Aesthetische berührt, dürfte sie in das Gebiet der Ortsstatuten gehören und Art. 59 zur Anwendung zu kommen haben.

Dritter Abschnitt.

Von der Construction der Bauten.

Art. 40.

Jeder Bau muß seinem Zweck entsprechend fest [1]) und feuersicher hergestellt und auch im Uebrigen so angelegt und unterhalten werden, daß dadurch die Gesundheit und Sicherheit nicht gefährdet wird.

Bei der Anlage und Unterhaltung sind namentlich die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst, die auf Grund dieses Gesetzes zu erlassenden allgemeinen technischen Vorschriften, [2]) sowie die in Ortsstatuten, Localpolizeireglements und den Baubescheiden ertheilten besonderen Bestimmungen zu befolgen. [3])

Zu Art. 40.

Der Art. 40 bezeichnet zunächst die Anforderungen, welche vom polizeilichen Standpunkte aus im Allgemeinen an jeden Bau zu machen und daher von den für die Bauwesen verantwortlichen Eigenthümern und Bauhandwerkern (vergl. Art. 79) bei der Aufführung und Unterhaltung der Bauten zu beachten sind. Sie sind die Grundlage aller nachfolgenden specielleren Bestimmungen; sie weisen zugleich auf die Gesichtspunkte hin, welche für die Polizeibehörden in den Fällen maßgebend sein sollen, in denen sie zu amtlichen Handlungen und Verfügungen veranlaßt sind, ohne daß specielle auf diese eigenartigen Fälle passende Normativbestimmungen bestehen. Mot. S. 70.

1) S. hierzu insb. A.-V.-O. §. 63.

2) zur Zeit insbesondere in der zu diesem Gesetz erlassenen, in diesem Commentar fortwährend citirten A.-V.-O. vom 1. Februar 1882 enthalten, durch deren §. 104 die frühere V.-O. vom 4. Februar 1857, die von den Bauhandwerkern zu beobachtenden technischen Vorschriften betr., sowie die Nachtrags-Verordnung dazu vom 9. November 1867 ausdrücklich aufgehoben wurden. (S. Einleitung §. 10.)

3) Vergl. zu dem ganzen Art. die Strafbestimmungen des D. St.-G.-B. §. 330, 368, 4 u. 369, 3 und des P.-St.-G.-B. Art. 136, 145 u. 146.

Art. 41.

Die Wahl des Baumaterials ist den Bauherrn anheim gegeben; das gewählte Material muß diejenigen Eigenschaften haben,

welche eine feste, feuersichere, sowie den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechende Bauausführung, insbesondere die Herstellung trockener Wände ermöglichen.

Zu Art. 41.

Auch für die Wahl des Baumaterials sind zunächst die aus den allgemeinen Gesichtspunkten des Art. 40 sich ergebenden Anforderungen zu stellen, wie sie namentlich die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst in die Hand geben. Für gewisse Gebäudetheile (Umfangswände, Brandmauern, Dächer 2c.) sind theils in den nachfolgenden Artikeln des Gesetzes theils in Local-B.-O.-O. specielle Vorschriften gegeben. Außerdem sind die für besondere Anlagen, wie Feuerungen, Schornsteine, Malzdarren, Dampfkessel 2c., in allgemeinen Verordnungen, insbesondere in der A.-B.-O. zu diesem Gesetz, ertheilten Specialvorschriften zu beachten. Mot. S. 70—71. A.-B.-O. §. 64.

Art. 42.

Die Umfangswände der Gebäude können, soweit nicht die Bestimmungen dieses Gesetzes,[1]) Ortsstatuten[2]) oder in einzelnen Fällen die Baubescheide[3]) deren Aufführung ganz oder zum Theil in Mauerwerk ausdrücklich vorschreiben, sowohl in Mauerwerk oder Eisen, als auch in ausgemauertem oder mit feuersicherem Material ausgefülltem Fachwerk hergestellt werden.[4])

In Gegenden, wo örtliche Verhältnisse es nothwendig machen,[5]) kann die Ausfüllung des Fachwerks mit s. g. Fitzgerten und Lehm gestattet werden.

Wenn Rücksichten auf eine größere Feuersicherheit es erfordern, kann verlangt werden, daß das Fachwerk in einer gegen Feuer schützenden Weise verputzt oder verkleidet wird.[6])

Die Umfangswände von Gebäuden, welche keine Feuerungsanlagen erhalten, können auch von Fachwerk, welches nicht mit feuersicherem Material ausgemauert ist, und wenn nach Lage, Umfang und Bestimmung des Gebäudes keine feuerpolizeilichen Bedenken entgegenstehen, auch ganz aus Holz aufgeführt werden.

Zu Art. 42.

Nach den Bestimmungen dieses Art. sollen die Umfangswände der Gebäude in der Regel aus massivem Mauerwerk (eventuell Eisen) oder aus ausgemauertem Fachwerke hergestellt werden. Doch ist in Gegenden, wo örtliche Verhältnisse es nöthig machen, auch die Ausfüllung des Fachwerks mit dem in Abs. 2 erwähnten Material zu gestatten. — Ausschließlich massives Mauerwerk wird durch Art. 45 des Gesetzes für die Gebäudeseiten verlangt, welche als Brandmauern aufgeführt werden müssen, und für Gasfabriken ist die Errichtung aller Umfangswände aus „unverbrennlichem" Material speciell

vorgeschrieben (Regul. v. 30. Oktbr. 1851, §. 2). Außerdem kann durch Localstatut die Aufführung der Umfangswände überhaupt in Mauerwerk vorgeschrieben werden (Art. 44, pos. 1). Bei dem Fachwerkbau kann, wo größere Feuersicherheit es erfordert, ein feuersicherer Verputz u. dergl. angeordnet werden (Abs. 3). Bei Gebäuden endlich, die keine Feuerungs-Anlagen erhalten, können die Umfangswände auch von Fachwerk ohne feuersichere Ausmauerung (einfache Riegelwände) und unter Umständen ganz aus Holz hergestellt werden. (Abs. 4.) Mot. S. 71—72. A.-B.-O. §. 65.

1) Vergl. Art. 45 des Ges.

2) Vergl. Art. 44, pos. 1. — Der G.-E. erwähnte hier statt der Ortsstatuten die Localpolizeireglements. Bei der zweiten Lesung in der II. Kr. (Prot. 52, S. 13) wurde beschlossen, die Worte: „Ortsstatuten und“ vor „Localpolizeireglements“ einzuschalten, und war diesem Zusatzantrag auch die I. Kr. beigetreten. (Prot. 15 I. Kr. S. 312 u. A.-B. ders. Nr. 87, S. 37.) Ueber den Grund, warum das Ges. nicht den Kammerbeschlüssen entsprechend redigirt wurde, vergl. Note 1 zu Art. 44.

3) auf Grund des Art. 3 des Gesetzes.

4) Für diese Umfangswände, abgesehen von den Brandmauern, eine bestimmte Minimalstärke vorzuschreiben, wie dies z. B. in detaillirtester Weise in §. 15 der Bayer. B.-O. geschehen ist, erschien nicht empfehlenswerth, weil diese Stärke zu sehr von dem Materiale und auch von der Bestimmung des Gebäudes abhängt. Mot. a. a. O.

5) Vergl. hierzu A.-B.-O. §. 65, Abs. 2.

6) S. A.-B.-O. §. cit., Abs. 3.

Art. 43.

An Wohngebäuden mit Fachwerkswänden müssen, soweit die Ortsstatuten [1]) nicht abweichende Bestimmungen enthalten (Art. 44, 4), Sockel von Hausteinen oder Mauerwerk in einer Höhe von mindestens 50 Centimeter über dem höchsten Punkt des an das Gebäude anschließenden Terrains angebracht werden.

Zu Art. 43.

Dieser Art. wiederholt im Wesentlichen die Bestimmung des §. 1 der mehrfach erwähnten V.-O. v. 4. Februar 1857, jedoch mit Weglassung der als entbehrlich erachteten Vorschrift, daß auch bei Oekonomiegebäuden ein mindestens $1\frac{1}{2}$ Fuß hoher Sockel aufgeführt werden muß. Mot. S. 72.

1) Der hier von beiden Kammern adoptirte G.-E. erwähnt statt der Ortsstatuten nur die Localpolizeireglements. Vergl. Prot. 42, S. 22. Prot. 52, S. 13. Prot. 15 I. Kr. S. 312. Ueber den Grund der Aenderung s. Note 1 zu d. folg. Art.

Art. 44.

In Ortsstatuten [1]) kann insbesondere auch [2]) bestimmt werden:

1) daß die Umfangsmauern der Gebäude oder gewisser Gattungen

derselben, oder der Gebäude in bestimmten Straßen, aus Stein oder anderem unverbrennlichem Material aufgeführt werden müssen;

2) daß zu deren Aufführung einschließlich der Fundamente nur Kalkmörtel, dagegen Lehm nur zu Mauern aus Lehmsteinen verwendet werden darf;

3) daß Mauern, insbesondere die Umfangsmauern der Gebäude und die Brandmauern, nicht aus Lehmsteinen, gestampfter Erde und dergl. aufgeführt werden dürfen;

4) wie hoch das Sockelmauerwerk über der Erde oder über dem bekannten höchsten Stand des Grundwassers oder der Fluthen von Flüssen und Bächen aufgeführt werden muß. In dieser Beziehung können auch die Baubescheide für die einzelnen Fälle Vorschrift geben, und zwar wie die Ortsstatuten[1]) sowohl für Neubauten als auch für Umbauten.

Zu Art. 44.

Der Art. 44 handelt im Einzelnen von den Bestimmungen, welche in Ortsstatuten hinsichtlich des Materials und der Construction der Umfangsmauern erlassen werden können. Diese Bestimmungen finden sich mehr oder weniger in allen bestehenden Local-B.-O.-O., theils mit Geltung für die ganze Stadt, theils nur für einzelne Stadttheile oder Straßen. (Darmstadt §. 7, Gießen §. 19, Offenbach §. 6, Heppenheim §. 5, Bensheim §. 5, Bingen §. 7, Worms §. 11, Alzey §. 12, Osthofen §. 10.) Dadurch, daß sie in der Bauordnung ausdrücklich als Gegenstand von Ortsstatuten aufgeführt werden, soll — wie es auch in Art. 37 letzter Abs. der Württemb. B.-O. geschehen ist — anerkannt werden: „daß über die Anwendung und Ausdehnung des Baues von Stein und anderen unverbrennbaren Stoffen im Allgemeinen, wie in Beziehung auf einzelne Gattungen von Gebäuden, in den einzelnen Gemeinden Bestimmungen getroffen werden können, welche das im Gesetze allgemein vorgeschriebene geringste Maß überschreiten. Mot. S. 72—73.

1) Statt „Ortsstatuten“ stand im G.-E. (hier u. in der zweitletzten Zeile) „Localpolizeireglements“ und beruht dieses Amendement auf einem von der II. Kr. bei der ersten Lesung gefaßten Beschluß (Prot. 42, S. 26 u. 27). Da nun in Art. 42 bei den Worten: „soweit nicht die Bestimmungen der Gesetze, Ortsstatuten 2c. — vorschreiben“ ohne Zweifel auf die in Art. 44 pos. 1 zugelassenen Local-Bestimmungen, und in Art. 43 bei den Worten: „soweit die Ortsstatuten — enthalten“ auf die in Art. 44 pos. 4 erwähnten Localbestimmungen hingewiesen wird (wie dies außerdem auch durch die in Art. 43 enthaltene ausdrückliche Hinweisung auf Art. 44 außer allen Zweifel gestellt wird), so erachtete jedenfalls die Regierung die oben zu Art. 42 in Note 2 und zu Art. 43 in Note 1 erwähnten Beschlußfassungen der Kammern zu diesen früheren Artikeln als im Widerspruch stehend mit ihrem Beschluß zu Art. 44 und strich in Art. 42 die Worte: „und

Localpolizeireglements", weil von denselben in Art. 44 keine Rede ist, und verwandelte aus demselben Grund in Art. 43 das Wort: „Localpolizeireglements" in „Ortsstatuten", eine wohl etwas zu weit gehende Ausdehnung des Redactionsrechts der Regierung, so sehr dieselbe auch in der Sache selbst Recht hat.

2) Aus dieser Fassung geht hervor, daß in Ortsstatuten auch noch andere auf das Material und die Construction der Umfangswände von Gebäuden bezügliche und von den allgemeinen Vorschriften abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Mot. S. 73, A.-B.-O. §. 66.

Art. 45.

Die Außenmauern eines Gebäudes,[1]) welche anderen nicht zu derselben Hofraithe gehörigen[2]) Gebäuden desselben[3]) oder eines anderen Eigenthümers oder der Grenze des unüberbauten Nachbargrundstücks zugekehrt sind, müssen durchaus als **Brandmauern** (feuersichere Mauern)[4]) hergestellt werden, wenn sie nicht wenigstens 3 Meter von den anderen Gebäuden oder von der Eigenthumsgrenze abstehen.[5])

Zu Art. 45.

Die Artikel 45—50 handeln von dem „wichtigen und schwierigen" Kapitel der **Brandmauern**, wie die Mot. S. 73 sich ausdrücken. Unsere Gesetzgebung kannte bisher keine **allgemeinen** Bestimmungen, welche zur Errichtung von Brandmauern nöthigten; doch sind solche Bestimmungen in allen bestehenden Localbauordnungen des Landes enthalten. Das Bedürfniß nach derartigen Vorschriften, welches sich in dieser Thatsache ausdrückt, beschränkt sich übrigens nicht auf die Städte und größeren Orte; es ist vielmehr, wenn es auch bei der städtischen Bauart mehr hervortritt, doch ein allgemeines, da in der Durchführung solcher Vorschriften eines der wirksamsten Mittel erkannt werden muß, um einen ausgebrochenen Brand auf seinen Heerd möglichst zu beschränken und jedenfalls die rasche Verbreitung des Feuers auf Nachbargebäude und ganze Ortstheile zu verhindern. In die Gesetzgebungen fast aller Staaten hat daher die Bestimmung Aufnahme gefunden, daß unter gewissen Voraussetzungen die Umfangswände der Gebäude als Brandmauern hergestellt werden müssen, und nur in der Formulirung dieser Voraussetzungen differiren die verschiedenen Gesetzgebungen.

Zunächst sind es zwei Hauptsysteme, welche behufs Sicherung gegen die Verbreitung eines Brandes in Anwendung kommen können: nach dem einen Systeme wird für jedes einzelne Gebäude eine gewisse isolirende und insofern feuersichere Bauart verlangt; das andere System, das der sog. Brand- oder Feuergrenzen, faßt dagegen einen ganzen Complex von Gebäuden ins Auge und sucht eine Ausdehnung eines Brandunglücks über diese Grenze hinaus hintanzuhalten. Innerhalb eines solchen Complexes ist dann eine einfachere, billigere und mehr Raum ersparende Aufführung der Scheidemauern gestattet;

zum Abschluß eines solchen Complexes bedarf es aber viel bedeutenderer und kostspieligerer Maueranlagen oder besonders weiter Abstände, — und überdies ist dabei auch der Verbreitung des Feuers schon ein ziemlich großer Spielraum gestattet. Diese letzteren und ähnliche Bedenken haben das erstgenannte System der Einzelsicherung der Gebäude in allgemeinere Aufnahme kommen lassen, wie es denn auch in unseren Localbauordnungen zum Ausdrucke gekommen ist; der Entwurf und nach ihm das Gesetz haben es daher gleichfalls adoptirt.

Die Bestimmungen unserer Localbauordnungen über die Brandmauern erscheinen aber ohne Ausnahme ungenügend:

In Darmstadt und nach dessen Vorbild in Offenbach und Worms müssen Neubauten verschiedener Eigenthümer nur dann durch Brandmauern getrennt werden, wenn sie unmittelbar aneinander stoßen. Hier genügt es also, den Neubau von dem Nachbarhause nur um ein Geringes abzustellen, um die Vorschrift ganz zu umgehen und ihren Zweck illusorisch zu machen; dazu ist die gegenseitige Sicherung der Gebäude desselben Eigenthümers (z. B. eines Bauunternehmers, welcher eine Reihe von Neubauten nebeneinanderstellt) ganz aus dem Auge gelassen. — Die Localbauordnungen von Gießen, Bensheim, Heppenheim, Osthofen und Alzey enthalten daher die weitere Bestimmung, daß auch Neubauten, welche von bereits bestehenden älteren Gebäuden keine zwölf Fuß entfernt sind, mit Brandmauern versehen werden müssen. Diese Bestimmung führt aber zu einer ungerechtfertigten Bevorzugung dessen, der zuerst baut; denn dieser ist nicht gehindert auf seine Grenze oder beliebig nahe von dieser zu bauen, ohne eine Brandmauer errichten zu müssen. Will aber dann der Nachbar bauen, so muß dieser entweder 12 Fuß von dem bestehenden Nachbargebäude bauen oder eine Brandmauer errichten. — Anders lautet die Bestimmung der Localbauordnung von Bingen, wonach diejenigen Umfangsmauern, welche auf die Grenze des Bauplatzes gestellt werden, oder von dieser oder anderen Gebäuden weniger als 12 Fuß entfernt sind, als Brandmauern hergestellt werden müssen. Nach dem Wortlaute dieser Vorschrift müssen Gebäudeseiten immer dann als Brandmauern hergestellt werden, wenn sie weniger als 12 Fuß von der Nachbarsgrenze entfernt sind; da diese Bestimmung aber die beiderseitigen Grundbesitzer betrifft, so müßte, um Brandmauern zu vermeiden, ein Abstand von zusammen 24 Fuß von Haus zu Haus eingehalten werden. Diese Consequenz scheint aber, wenn sie überhaupt beabsichtigt war, zu weit zu gehen und die Ausnutzung der Bauplätze allzu sehr zu beschränken.

Zu dem umgekehrten Bedenken, wie die oben genannten Localbauordnungen von Gießen, Bensheim ꝛc. gibt Art. 37 der Württemb. Bauordnung Anlaß, wonach die Außenseiten der Gebäude als Brandmauern herzustellen sind, insoweit sie nicht 2,3 Meter von anderen Gebäuden, beziehungsweise von der Grenze des unbebauten Nachbargrundstücks abstehen. Dies führt unter Umständen zu einer Benachtheiligung dessen, der zuerst baut; denn er muß, wenn er keine Brandmauer aufführen will, 2,3 Meter vom unüberbauten Nachbargrundstücke mit seinem Bau entfernt bleiben. Der nach ihm bauende Nach-

bar dagegen braucht nur dieselbe Entfernung von dem bestehenden Gebäude einzuhalten, — er kann danach ohne Brandmauer so nahe an die Grenze bauen, als er will.

Am logischsten erscheint die Vorschrift der Badischen Verordnung vom 5. Mai 1869 (§. 10), wonach als Regel Brandmauern aufgeführt werden müssen, wenn die betreffende Gebäudeseite nicht wenigstens drei Meter von bestehenden Gebäuden, oder 1½ Meter von der unüberbauten Nachbargrenze entfernt zu stehen kommt. Hierbei hat bei dem offenen Bausystem jeder Eigenthümer das gleiche Opfer zu bringen, um für sein Haus den 3 Meter großen Abstand vom Nachbarhaus zu erhalten. Gegen diese Vorschrift spricht nur, daß dieselbe das Entstehen enger winkelähnlicher Zwischenräume zwischen den Gebäuden befördert, indem der Erstbauende nur 6 Fuß von der Grenze zu bleiben braucht und der Nachbar dann unmittelbar auf die Grenze eine Brandmauer stellen darf, während nach der Württemb. Bestimmung auch in diesem Falle immerhin ein Zwischenraum von 12 Fuß bleibt. Dem vorstehenden Einwand, welcher in noch weitgehenderem Maße die Fassung der Localbauordnungen von Gießen, Bensheim ꝛc. trifft, mußte besonders vom gesundheitspolizeilichen Standpunkte ein solches Gewicht beigelegt werden, daß auch die Badische Bestimmung als nachahmenswerth nicht erachtet werden konnte.

Eine in jeder Hinsicht befriedigende Lösung der vorliegenden Frage wird kaum gefunden werden können: die in den Entwurf und nach ihm in das Gesetz aufgenommene Fassung schließt sich im Wesentlichen an die Württembergische Bestimmung an, welche wenigstens in den meisten Fällen die Einhaltung eines Abstandes von 3 Meter zur Folge haben wird. Mot. S. 73—76.

1) Ohne Unterschied, ob es ein Vorder-, Hinter- oder Seitengebäude ist, ob diese Gebäude mit oder ohne Feuerungs-Anlagen versehen sind (Prot. 43, S. 6) und ohne Unterschied auf die Qualität des Gebäudes der Nachbarhofraithe, dem das zu erbauende Gebäude zugekehrt ist, vorbehältlich jedoch des in Art. 48, Abs. 2 vorgesehenen Falles.

2) Auf Gebäude also, die einer und derselben Hofraithe angehören, in ihrer Stellung zu einander, sollen die Vorschriften dieses Art. keine Anwendung finden, da es öfter vorkommt, daß, namentlich für gewerbliche Zwecke, eine Anzahl kleinerer einzelner Gebäude errichtet werden müssen, und nicht überall der genügende Raum vorhanden ist, um jedesmal die vorgeschriebenen Zwischenräume einzuhalten, A.-B. S. 36, vergl. mit Prot. 42, S. 27—28. Ausnahmsweise können jedoch auch bei Gebäuden derselben Hofraithe Brandmauern verlangt werden nach Art. 48, Abs. 3.

3) Das Ges. ist auch auf die zu verschiedenen Hofraithen gehörigen Gebäude desselben Eigenthümers ausgedehnt, damit es nicht illusorisch werde, wenn ein Bauunternehmer eine Reihe von Gebäuden neben einander stellt, nicht um sie zu behalten, sondern um sie sobald wie möglich zu verkaufen A.-B. u. Prot. 42 a. a. O.

4) Ueber die Construction der Brandmauern sind nähere Vorschriften ertheilt in §. 68—70 der A.=B.=O.

5) Ueber die Messung der Entfernungen s. dieselbe §. 67.

Art. 46.

Für unmittelbar aneinander stoßende Gebäude genügt als Scheidewand eine Brandmauer.

Will ein Grundeigenthümer an eine schon bestehende Brandmauer des Nachbars bauen, ohne eine eigene Brandmauer zu errichten,[1]) so ist er berechtigt und auf Verlangen des Nachbars verpflichtet, die bestehende Brandmauer, insoweit er dieselbe der Fläche nach benutzt,[2]) mit ihrem Grund und Boden zur Hälfte und zwar zu ihrem gegenwärtigen, nöthigen Falls durch gerichtliche Entscheidung festzustellenden Werthe, zu erwerben.[3])

Will der eine Nachbar höher bauen, als die gemeinschaftliche Brandmauer ist, so hat er dieselbe auf seine alleinigen Kosten zu erhöhen, falls dies nach eingeholtem technischen Gutachten für zulässig gefunden wird.

Will der eine Nachbar sein Haus nach dem Hofe zu erweitern, so muß er, falls nicht durch eine gütliche Uebereinkunft mit dem anderen Nachbar etwas Anderes bestimmt wird, die Fortsetzung der Brandmauer ganz auf seinen Grund und Boden stellen.

Für die Provinz Rheinhessen bleibt es bei den über die Grenzmauern bestehenden Vorschriften.[4])

Zu Art. 46.

Als ratio legis des in Abs. 1 ausgesprochenen Grundsatzes, und der sich daran anknüpfenden Bestimmung in Abs. 2, wurde in den landständ. Verhandlungen geltend gemacht, daß es ein nationalökonomisches Interesse sei, daß nicht ein Theil des Nationalvermögens umsonst geopfert, d. h. unnützer Weise dicht nebeneinander eine doppelte Brandmauer errichtet werde. Außerdem sprechen dafür Schönheits= und Zweckmäßigkeitsrücksichten, indem dadurch eine schönere Straßen=Façade gewonnen, bezhw. eine bessere Erhaltung des Mauerwerks ermöglicht wird. Prot. 42, S. 35, 38 und 48. Die meisten unserer Local=B.=O.=O. (Darmstadt §. 9—11, Gießen §. 23—25, Offenbach §. 9—10, Heppenheim §. 8—10, Bensheim §. 8—10, Worms §. 9, Alzey §. 10, Bingen §. 10—11) enthalten daher bereits dieselben oder ähnliche Bestimmungen wie sie in Abs. 2, 3 u. 4 des Art. 46 enthalten sind, desgleichen auch Art. 661 verbunden mit Art. 658—660 des code civil, und erschien es angemessen, derartige, in dem gemeinen Recht der beiden diesseitigen Provinzen nicht begründete Bestimmungen in das neue Gesetz aufzunehmen. Mot. S. 76—77.

1) Will er eine solche errichten, so ist ihm solches unverwehrt und

existirt für ihn insofern kein Zwang zur Erlangung des Miteigenthums an der bestehenden Brandmauer A.-B. S. 37—38, Prot. 42, S. 47. Der Eigenthümer der Brandmauer kann dagegen nicht verlangen, daß der Anbauende eine eigene Brandmauer aufführe und ihm die bereits bestehende als Alleineigenthum überlasse. Da man hierin eine ungerechte Bevorzugung des zuletzt Bauenden erblickte, war eine Minorität in der II. Kr. für Streichung der Abs. 2, 3 und 4 und wollte Alles von der gütlichen Verständigung der betheiligten Nachbarn, wie dies auch die Würtemb. B.-O. Art. 37, Abs. 3 thut, abhängig machen. A.-B. S. 38—40 u. Prot. 42, S. 47 ꝛc.

2) Baut er also nicht so hoch oder nicht so tief als die Brandmauer des Nachbars ist, so hat er dieselbe nur soweit zur Hälfte zu erwerben, als er ihrer bedarf A.-B. S. 39, Prot. 42, S. 50—51; 52, S. 14.

3) Ist die Brandmauer im Hypothekverband, so richten sich die Befugnisse der Hypothekargläubiger nach der maßgebenden Pfandgesetzgebung. Ein bei der II. Kr. gestellter Zusatzantrag, wonach die Hypothekargläubiger für nicht berechtigt erklärt werden sollten, die Uebertragung des Miteigenthums an den Nachbar anzufechten, und dieses frei von Lasten an den Erwerber übergehen soll, wurde per majora abgelehnt. Prot 42, S. 52.

4) Dieser in dem G.-E. fehlende, erst auf Antrag eines Mitgliedes II. Kr. beschlossene Zusatz (Prot. 42, S. 53), scheint überflüssig zu sein, da eine Vergleichung der Vorschriften des Code civil Buch II. Tit. 4, Kap. 2, Abschn. 1, mit denjenigen des Art. 46, namentlich derjenigen des Abs. 4, welche letztere von dem Antragsteller hauptsächlich als mit dem jenseitigen Civilrecht unverträglich bezeichnet wurde, keinen Widerspruch erkennen läßt. Prot. 42, S. 33, 38, 40 u. 45. Wohl aber ist zu behaupten, daß die Bestimmungen unseres Gesetzes theilweise mit den in den beiden diesseitigen Provinzen geltenden Grundsätzen des gemeinen d. h. römischen Rechts über Eigenthumserwerb durch Adjunction (solo cedit, quod solo inaedificatur) nicht harmoniren, indem nach diesen Grundsätzen eine gemeinschaftliche Mauer, welche nachher von einem Miteigenthümer erhöht wird, nicht Alleineigenthum des Höherbauenden wird, wie Abs. 3 des Art. 46 wohl annimmt, sondern gemeinsames Eigenthum der beiden Miteigenthümer. Ebensowenig entspricht es diesen gemeinrechtlichen Grundsätzen, wenn nach Abs. 2 derjenige, der z. B. an die Brandmauer eines dreistöckigen Hauses, ein zweistöckiges anbaut, das Miteigenthum an dieser Mauer nur soweit zu erwerben verpflichtet ist, als er sie der Fläche nach benutzt, also nicht bezüglich ihres oberen Theiles.

Art. 47.

Werden mehrere Gebäude von gleicher Höhe und Tiefe und mit gleicher Neigung der Dächer gleichzeitig unmittelbar aneinander gebaut, so kann die Weglassung eigentlicher Brandmauern zwischen den einzelnen Häusern gestattet werden, wenn statt derselben senkrecht durchgehende Scheidewände von mindestens 25 Centimeter Stärke [1]) in Backsteinen bis zur unteren Fläche der Dachbedeckung aufgeführt

werden; die genannte Wandstärke darf aber nirgends durch Oeffnungen, Nischen, Schornsteine oder eingelegtes Holzwerk vermindert werden.

Die vorstehende Ausnahme kann aber höchstens für einen Häusercomplex bis zur Gesammtfrontlänge von 50 Meter [2]) gestatten werden.

Zu Art. 47.

Während bei der Bestimmung des Art. 46 eine gleiche Höhe der aneinanderstoßenden Gebäude nicht vorausgesetzt wird, betrifft der Art. 47 den Fall, daß ein Bauunternehmer, oder mehrere Nachbarn in gegenseitiger Verständigung mehrere Häuser unmittelbar zusammenstoßend erbauen, welche sowohl gleiche Höhe und Tiefe, als auch gleiche Neigung der Dächer erhalten. In diesem Falle wird eine weitere Erleichterung dahin gestattet, daß gar keine eigentliche Brandmauer hergestellt zu werden braucht, sondern statt ihrer nur einfache Scheidewände von Backstein ohne Holzeinlage errichtet werden können. Diese Bestimmung ist bereits in §. 27 der Gießener B.-O. enthalten, sie findet sich auch in verschiedenen auswärtigen B.-O.-O., und empfahl sich ihre Aufnahme in das Gesetz, da namentlich Bauunternehmer von derselben gern und ohne Gefahr Gebrauch machen werden. Der einfachste hierher gehörige Fall ist der der Errichtung von sog. Zwillingshäusern. Mot. S. 77.

1) Wegen Stärke der Brandmauern vgl. A.-B.-O. §. 68, Abs. 2.

2) Der G.-E. hatte nur eine Frontlänge von 25 Meter = 100 Fuß, der Bestimmung in der Gießener B.-O. entsprechend, vorgesehen, worunter man sich zwei Häuser dachte, die je 4 Fenster in der Fronte haben. Auf Antrag des Ausschusses II. Kr. verdoppelte man diese Frontlänge, weil man es einerseits für wünschenswerth hielt, die Wohlthat des Gesetzes auch einem größeren Häusercomplexe zukommen zu lassen als blos zweien, und andererseits von der Erwägung ausging, daß es Einzelhäuser von viel größerer Länge gebe, welche durch keine solche Scheidewände gesichert seien. A.-B. S. 40, Prot. 43, S. 3—5.

Art. 48.

Bei einer geringeren Entfernung als 3 Meter von der Eigenthumsgrenze kann die Errichtung einer Brandmauer erlassen werden, wenn Sicherheit dafür besteht, [1]) daß das angrenzende Grundstück bis zu dem erforderlichen Abstand von 3 Meter unüberbaut bleibt.

Die Errichtung einer Brandmauer kann ferner auch bei einem geringeren Abstande als 3 Meter von anderen Gebäuden oder von der Eigenthumsgrenze bei solchen Bauten unterbleiben, welche und in so lange sie keine Feuerungsanlagen enthalten [2]) und nach Umfang und Beschaffenheit sich im Falle eines Brandes leicht und rasch wegschaffen lassen, [3]) worüber die Polizeiverwaltungsbehörde nach Einholung eines technischen Gutachtens zu erkennen hat.

Bei Errichtung von Gebäuden, welche vermöge ihrer Lage, Größe, Höhe, Bestimmung und Verwendung in mehr als gewöhnlichem Grade feuergefährlich erscheinen, kann die Abscheidung einzelner Theile im Innern des Gebäudes, oder der Seiten- und Hintergebäude von den dazu gehörigen Haupt- und Vordergebäuden, durch Brandmauern und gegenüber von benachbarten Gebäuden oder zum Verbauen geeigneten Grundstücken auch bei einem größeren Abstand als 3 Meter von diesen Gebäuden oder der Eigenthumsgrenze, die Herstellung von Brandmauern verlangt werden.

Werden bei der Abscheidung einzelner Theile eines Gebäudes durch Brandmauern Oeffnungen in denselben gestattet, so sind solche je nach den Verhältnissen mit einfachen oder doppelten eisernen Thüren oder Läden zu verschließen.

Zu Art. 48.

Dieser Art. enthält die Ausnahmsfälle von der Regel des Art. 45, in welchen einerseits auch bei einem geringeren Abstande wie 3 Meter die Herstellung von Brandmauern erlassen und andererseits bei einem größeren Abstande bezhw. selbst im Innern von Gebäuden ihre Errichtung verlangt werden kann. Mot. S. 78.

1) Was in dieser Beziehung verlangt werden kann, darüber schweigt die A.-B.-O. Die Würtemb. B.-O. Art. 38 präcisirt die Sache etwas näher, indem sie sagt: „wenn durch das Ortsbaustatut oder durch Verständigung mit dem Nachbar Sicherheit dafür gegeben ist."

2) Derartige Gebäude, welche keine Feuerungsanlage enthalten, sind u. A. auch Ställe und Scheunen, welche jedoch, trotzdem aus anderen Gründen als feuergefährlich zu betrachten sind — Ställe z. B. weil sie meistens auch Heuböden enthalten — weshalb das Nichtvorhandensein einer Feuerungsanlage nicht allein entscheidend sein kann, sondern noch das andere im Ges. vorgesehene Moment der leichten und raschen Wegschaffung eines Baues im Fall eines Brandes hinzukommen muß, widrigenfalls er der allgemeinen Regel des Art. 45 unterliegt.*) Prot. 43, S. 6—13; 52, S. 15—16.

3) Zu diesen werden in der Regel bloße Schuppengebäude zu rechnen sein Prot. 52, S. 15. Die A.-B.-O. der Würtemb. B.-O. §. 34 rechnet dahin außerdem noch insbesondere Lufttrockengebäude und Trockengerüste für Lohkuchen, Gewebe u. dgl., Pumpen- und Räderüberbauten. Garten- und Feld-Häuschen,

---

*) Gegen den Ausschußantrag II. Kr. (A.-B. S. 40—41), welcher den Abs. 2 von den Worten: „und nach Umfang" an gestrichen haben wollte, wurde mit Recht bemerkt: Es sei ein Irrthum, zu meinen, daß die Brandmauern ausschließlich wegen des Gebäudes vorhanden seien, welches sie umgeben; sondern sie seien ganz allgemein gegen die Ausbreitung des Feuers gerichtet. Wenn eine Scheune mit Brandmauern eingeengt werde, so bedeutet das nicht, daß möglicher Weise in dieser Scheune Brand ausbrechen könne und daß die Verbreitung des Feuers gehindert werden solle, sondern es bedeute ebensogut, daß außerhalb der Scheune Feuer ausbrechen könne und daß die Verbreitung des Feuers auf die Scheune gehindert werden solle. Deshalb hingen die Feuerungsanlagen und die Errichtung von Brandmauern keineswegs ursächlich zusammen. Prot. 43, S. 11.

Schwein- oder Geflügelställe, Abtritte, Geschirrhütten, Nebengebäude zum Fabrik- und Hüttenbetrieb und Bergbau, sofern sie den Umfang von 16 □ Meter und die Höhe von 4 Meter nicht überschreiten, keine Feuerungsanlagen enthalten, und nicht zur Aufbewahrung von Garben, Stroh, Futter und anderen leicht brennbaren Stoffen dienen, sowie die Einfriedigungen von Grundstücken.

Art. 49.

Wird ein Gebäude unmittelbar an der Grenze eines noch unüberbauten Grundstückes oder näher als 3 Meter von derselben errichtet und soll dasselbe zu besserem Ansehen nach dieser Grenze hin mit einem abgeflachten Dache (Walmen) und vorspringendem Gesimse versehen werden, so kann solches — mit Einwilligung des Nachbars, im Falle das Gesims über die Eigenthumsgrenze reicht — gestattet werden; es muß aber die der Nachbargrenze zugekehrte Mauer in der für Brandmauern vorgeschriebenen Stärke und Weise aufgeführt und, sobald auf das benachbarte Grundstück in einem Abstand von weniger als 3 Meter gebaut wird, mit einem Brandgiebel versehen und müssen die in der Brandmauer etwa angebrachten Fenster oder Oberlichter (Art. 50) wenigstens in der verordnungsmäßig bestimmten geringsten Stärke der Brandmauer zugemauert werden.

Zu Art. 49 und 50.

Die Art. 49 und 50 gestatten in den Fällen, wo Brandmauern errichtet werden müssen, gewisse Erleichterungen hinsichtlich der Weglassung eines Brandgiebels und der dadurch ermöglichten gefälligeren Construction des Daches, sowie hinsichtlich der Anbringung von Fenstern und Oberlichtern in den Brandmauern, insolange auf dem benachbarten Grundstücke in einem Abstande von weniger als 3 Meter kein Gebäude errichtet wird. Die Bestimmung in Art. 49 ist bereits in verschiedenen bestehenden Local-B.-O.-O. enthalten (Darmstadt §. 12, Offenbach §. 11, Gießen §. 26) und die Modalitäten, unter welchen von den Bestimmungen des Art. 50 Gebrauch gemacht werden kann, schließen sich an die parallelen Vorschriften des Art. 676 und 677 des code civil an. Mot. S. 78.

Art. 50.

So lange gegen eine Brandmauer in einem Abstand von weniger als 3 Meter kein Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück [1]) errichtet wird, kann die Anbringung von Fenstern in dieser Brandmauer zugelassen werden. Steht jedoch die Brandmauer unmittelbar auf der Grenze, so ist dies nur nach Maßgabe folgender Bestimmungen gestattet: [2])

1) die Fenster (Oberlichter) dürfen ebener Erde (im Erdgeschoß) nicht unter 2,60 Meter und in den übrigen Stockwerken nicht unter 1,90 Meter über dem Fußboden des Raumes, welchem dadurch Licht verschafft werden soll, angebracht werden;

2) die Fenster selbst dürfen nicht zum Oeffnen eingerichtet und müssen mit Gittern, deren Stäbe höchstens 10 Centimeter von einander entfernt sind, versehen werden.

Der Nachbar kann übrigens jederzeit auch noch den Verschluß mit einem Drahtgitter verlangen. Dagegen kann mit seiner Einwilligung statt der bezeichneten Oberlichter auch die Anbringung gewöhnlicher Fenster in der unmittelbar auf der Grenze stehenden Brandmauer zugelassen werden.

Die Fenster und Oberlichter müssen wenigstens in der für Brandmauern vorgeschriebenen geringsten Stärke vermauert werden, sobald auf dem angrenzenden Grundstück in geringerer Entfernung als 3 Meter von der Brandmauer ein Gebäude errichtet wird.

Zu Art. 50.

1) „auf dem angrenzenden Grundstück" — ein auf Antrag des Ausschusses II. Kr. aufgenommener Zusatz, womit (dem Art. 45 entsprechend) nicht gerade das Nachbargrundstück eines anderen Eigenthümers gemeint ist. Es kann vielmehr auch ein Nachbargelände desselben Eigenthümers in Frage kommen, sobald dasselbe als Bestandtheil einer anderen Hofraithe aufgeführt wird. A.-B. S. 41, Prot. 43, S. 13.

2) Diese beschränkenden Bestimmungen passen natürlich nur auf den Fall, wo das angrenzende Grundstück nicht ebenfalls im Eigenthum des Bauenden steht. Ist der Letztere Eigenthümer desselben, dann kann er natürlich Fenster in der Brandmauer anbringen, so lange nicht der Fall des ersten Satzes des Abs. 1 eintritt, denn was der Eigenthümer des angrenzenden Grundstücks wenn er ein Dritter ist, nach dem zweiten Satz des Al. 2 gestatten kann, muß natürlich auch der Bauende, wenn er selbst der Eigenthümer ist, sich selbst gestatten können. Geht aber demnächst das angrenzende Grundstück in das Eigenthum eines Dritten über, so richtet sich hinsichtlich des Rechtes, Fenster in der Brandmauer zu haben, zunächst alles nach einer alsdann getroffen werdenden Privatübereinkunft. Wahrt der Veräußerer sein Fensterrecht durch den entsprechenden Vorbehalt nicht, so werden der neue Erwerber und seine Rechtsnachfolger, so lange ihnen nicht die Einrede der Verjährung entgegensteht, jederzeit die Verwandlung der Fenster in Oberlichter den Bestimmungen des Al. 1 und 2 des Art. 50 entsprechend verlangen können. Durch keine Art. von Privatübereinkunft kann aber die Verpflichtung zum Zumauern der Fenster oder Oberlichter nach Maßgabe der Bestimmung in Abs. 1 erster Satz und Abs. 3 des Art. außer Kraft gesetzt werden, weil diese Bestimmungen publici juris sind.

Art. 51.

Wenn in einem Gebäude für längere Zeit größere Vorräthe leicht entzündlicher oder schwer löschbarer Stoffe [1]) aufbewahrt oder besonders feuergefährliche Verrichtungen [2]) vorgenommen werden, so kann für die betreffenden Räume, ohne Unterschied ob sie sich in einem neuen oder in einem älteren Gebäude befinden, die Herstellung feuersicherer Umfassungsmauern, Dachgesimse und Decken, nach Umständen metallener Verschlüsse der Oeffnungen, sowie feuerfester Fußböden von der Polizeiverwaltungsbehörde angeordnet werden. Nach Befund steht derselben frei, noch anderweite Vorschriften für dergleichen Vorkommen zu geben.

Zu Art. 51.

Dieser Art. bezweckt eine Vervollständigung der bereits in den §§. 367, 6 und 369, 3 des D. St.-G.-B. sowie in den Artt. 147—152 des Gr. Hess. P.-St.-G.-B. enthaltenen Vorschriften zum Zweck der Sicherstellung des Publikums gegen die aus der Aufbewahrung größerer Mengen von feuergefährlichen Stoffen, oder aus der Vornahme feuergefährlicher Verrichtungen an hierzu ungeeigneten Orten, entspringenden Gefahren, indem die Polizeiverwaltungsbehörde ermächtigt wird, für diejenigen Locale, worin dergleichen Stoffe aufbewahrt oder dergleichen Verrichtungen vorgenommen werden, besondere bauliche Sicherheitsmaßregeln vorzuschreiben. Bei der Mannigfaltigkeit der hier denkbaren Verhältnisse ist es unthunlich, das Maß der in den einzelnen Fällen vorzuschreibenden Sicherheitsmaßregeln im Voraus zu bestimmen, es muß vielmehr der Beurtheilung der Polizeiverwaltungsbehörde, eventuell auf Grund einzuholender Gutachten, überlassen bleiben, welche Sicherungsmaßregeln mit der im einzelnen Fall vorliegenden Feuersgefahr im richtigen Verhältnisse stehen. Mot. S. 79, A.-B.-O. §. 71, Abs. 3.

1) Das Ges. hat hier nicht die gewöhnlichen landwirthschaftlichen Producte wie Stroh, Getreide, Heu, Flachs, Holz u. dgl. im Auge, sondern nur die hervorragend feuergefährlichen Stoffe, wie sie in Art. 151 des P.-St.-G.-B. und §. 71, Abs. 1 der A.-B.-O. aufgezählt werden. Mot. S. 79. Doch können auch erstere, wenn sie in ungewöhnlich großen Massen namentlich zu Verkaufszwecken in einem Gebäude aufgehäuft werden, die Polizei zur Anordnung besonderer Vorsichtsmaßregeln und zur Ertheilung besonderer Bauvorschriften berechtigen. A.-B. I. Kr. S. 40 u. 71. A.-B.-O. §. cit. Abs. 1.

2) Wie solche die A.-B.-O. §. cit. Abs. 2 näher bezeichnet. Vgl. auch §. 2 der V.-O. v. 9. August 1852, die Phosphorzündhölzer-Fabriken betr.

Art. 52.

Wohn- und Scheuerraum [1]) unter einem Dache [2]) sind in senkrecht durchgehenden Ebenen [3]) so abzuscheiden, daß kein Theil des Wohnraums in den Scheuerraum und umgekehrt eingreift.

Als Scheidewand ist eine Mauer von der in Art. 47 angegebenen Art herzustellen, wenn nicht in Rücksicht auf Art. 48 Abs. 3 die Errichtung einer Brandmauer nothwendig erscheint.

Unverschließbare Oeffnungen in der Scheidewand zwischen Wohn- und Scheuerraum, sowie alle Oeffnungen in derselben, welche den Scheuerraum mit solchen Theilen des Wohnraums verbinden, in denen ein offenes Herdfeuer brennt, sind nicht gestattet.

Zu Art. 52.

Bei der großen Feuergefährlichkeit der Scheuern läßt das Gesetz eine Vereinigung von Wohn- und Scheuerraum unter einem Dache nur zu, wenn 1) beide in senkrechter Weise so abgeschieden sind, daß kein Theil des einen Raums in den andern hineinragt, und wenn 2) als Scheidewand eine Mauer hergerichtet wird, welche den Vorschriften des Art. 47 entspricht, nur mit der Modification, daß in derselben nach Abs. 3 des Art. unter gewissen Voraussetzungen Oeffnungen angebracht werden dürfen. Nur dann, wenn das betr. Gebäude mit Rücksicht auf seine Größe und die Menge der demnach in der Scheuer aufzubewahrenden brennbaren Materialien unter die Kategorie der in Art. 48 Abs. 3 bezeichneten Gebäude gerechnet werden muß, kann auch eine wirkliche Brandmauer vorgeschrieben werden.

Um der ärmeren Bevölkerung des Landes das Bauen möglichst zu erleichtern, wollte der G.-E. im Abs. 2 im Anschluß an die Würtemb. B.-O. Art. 48 auch eine Scheidewand von beiderseits feuersicher verputztem, ausgemauertem Fachwerk für zulässig erkennen, schloß aber dafür in Abs. 3 das Anbringen jeder Oeffnung in dieser Scheidewand aus. Auf Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 42) entschied man sich jedoch für eine durchgehends aus Stein aufgeführte Scheidewand, weil man eine solche wie sie der G.-E. gestatten wollte, für nicht feuersicher genug hielt (Prot. 43 S. 14—23; 52 S. 16; Prot. 15 I. Kr. S. 313), gestattete aber auf Andringen der I. Kr. und ihres Ausschusses (A.-B. S. 71, Nr. 97 S. 5) in Abs. 3 das Anbringen von Oeffnungen in der massiveren Scheidewand unter den im Gesetz formulirten Voraussetzungen. (Prot. 16 I. Kr. S. 369; A.-B. II. Kr. Beil. 402 S. 2—3; Prot. 70 S. 24.)

1) Das was zum Scheuerraum gehört bezeichnet näher A.-B.-O. §. 72. Die A.-V.-O. zu Art. 48 der Würtemb. B.-O. rechnet in §. 47 dazu auch Remise und Stallung.

2) Ist das eine Dach höher wie das andere, so findet der Art. keine Anwendung und ist dann alles nach Art. 48, Abs. 3 zu beurtheilen. Prot. 43, S. 18.

3) Der G.-E. hatte der Würtemb. B.-O. folgend: „in senkrechter Linie". Der Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 41) beantragte dafür: „in senkrecht durchgehender Ebene", wofür man auf Empfehlung des Reg.-Commissärs den jetzigen Ausdruck substituirte, „weil es nicht immer eine „Ebene sein müsse. In senkrechter Richtung müsse es natürlich immer sein,

„aber im Grundriß könnten es möglicher Weise 2 oder 3 gebrochene Ebenen „sein." Prot. 43, S. 16. Die Brechung der Ebene ist jedoch nur in senkrechter Richtung, nicht in waagerechter zu denken. Denn geschähe sie in letzterer, so würde das im Gesetz verbotene Eingreifen eines Raums in den andern stattfinden. Die Würtemb. B.-O. Art. 48 schreibt die senkrechte Abscheidung zwischen Wohn- und Scheuerraum unter einem Dach (wenn Scheuerraum und Stallungen über 64 □ Meter Grundfläche haben) nur als Regel vor. Der §. 48 ihrer A.-B.-O. gestattet daher eine Abweichung von dieser Regel für kleinere Wohngebäude im Fall des Bedürfnisses und unter Beobachtung der daselbst zur feuersicheren Verwahrung der einzelnen, in einander greifenden Gelasse ertheilten besonderen Vorschriften.

Art. 53.

Zur Theilung eines Gebäudes unter verschiedene Eigenthümer ist nach vorgängiger Vernehmung des Bürgermeisters Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde erforderlich. Diese Genehmigung darf nur ertheilt werden, wenn das Gebäude durch eine Scheidewand (Art. 47) getrennt ist [1]) und die Feuerungsanstalten für jeden Theil ganz abgesondert werden.

Zu Art. 53.

Der Art. 53 enthält eine Revision der seither in dieser Materie in den beiden diesseitigen Provinzen bestanden habenden Bestimmungen, und dehnt sie zugleich auf Rheinhessen aus, wo sie bis dahin fremd waren. Der B.-O. vom 9. Februar 1811 ist bereits oben in der Einleitung §. 2 unter VII gedacht worden. Nachdem durch §. 130 der Kreisraths-Instruction vom 20. Sept. 1832 die Ertheilung der vorschriftmäßigen polizeilichen Erlaubniß dem Ressort der Kreisräthe zugetheilt worden war, war denselben durch Minist.-Ausschr. vom 26. Juni 1833 eingeschärft worden, nur in ganz dringenden Fällen eine Haustheilung zu gestatten, und zugleich eine Reihe solcher Fälle namhaft gemacht worden, und ein weiteres Minist.-Ausschr. vom 25. September 1860 wies die Kreisämter weiter an, eine Theilung von Gebäuden nach Stockwerken gar nicht mehr zuzulassen, da in diesem Fall nicht jedem Acquirenten sein besonderer Theil nach Maßgabe des Ges. vom 21. Febr. 1852 (die Erwerbung des Grundeigenthums 2c. betr.) zugeschrieben werden könne. Der G.-E. Art. 54 *), an die bestehende Gesetzgebung sich anschließend, machte die obrigkeitliche Genehmigung der Theilung davon abhängig:

---

*) Derselbe lautet: „Zur Theilung eines Gebäudes unter verschiedene Eigenthümer ist nach vorgängiger Vernehmung des Gemeindevorstands Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde erforderlich. Diese „Genehmigung darf nur ertheilt werden, wenn das Gebäude einschließlich des Grund und Bodens nicht in „mehr als zwei Theile getheilt wird, und die Feuerungsanstalten für jeden Theil ganz abgesondert werden."

„Auch wenn diese Voraussetzungen vorhanden sind, ist die Theilung von Gebäuden nur in besonders „dringenden Fällen und nur dann zu gestatten, wenn jeder Theil ganz für sich, in senkrecht durchgehenden „Ebenen und bei genügendem Raum mittelst Brandmauern, abgesondert wird und einzeln in Bau und Reparatur erhalten werden kann."

1) daß das Gebäude in nicht mehr wie zwei Theile und

2) gleichzeitig auch der Grund und Boden getheilt werde;

3) daß die Feuerungsanlagen für jeden Theil ganz abgesondert werden;

4) daß ein besonders dringender Fall zur Theilung vorliege;

5) daß jeder Theil ganz für sich, in senkrecht durchgehenden Ebenen und, bei genügendem Raum, mittels Brandmauer abgeschieden wird;

6) daß jeder Theil einzeln in Bau und Besserung erhalten werden kann.

Auf Antrag der Ausschuß-Mehrheit II. Kr. (A.-B. S. 42) erhielt der Art. seine jetzige Fassung, wonach die Voraussetzungen unter 1, 2 u. 4 oben ganz in Wegfall gekommen sind, und für diejenige unter 5) die Trennung durch eine Scheidewand der in Art. 47 bezeichneten Art vorgeschrieben wird. Die Voraussetzung unter 6) in das Ges. aufzunehmen, mochte deshalb überflüssig erscheinen, weil die allgemeine Vorschrift des Art. 40 selbstverständlich auch bei der Theilung von Gebäuden beobachtet werden muß. Vgl. Mot. S. 81—82.

1) Da Art. 57, Abs. 2 die Trennung durch bloße Scheidewände nur bei einer Gesammtfrontlänge von 50 Metern zuläßt, so hätte sich eine vorsichtigere Abfassung des Gesetzes empfohlen. Indessen dürfte das Vorschreiben eigentlicher Brandmauern bei Theilung von Gebäuden von größerer Gesammtfrontlänge wie 50 Meter (z. B. bei der Umwandlung früherer öffentlicher Gebäude, wie Kasernen, Kollegienhäuser &c. oder von Fabrikgebäuden in Privatwohnungen) nach Maßgabe des Art. 48, Abs. 3 des Ges. keinem Anstand unterliegen. — Warum ferner in dem Ges. gesagt ist „getrennt ist" und nicht „getrennt wird" ist nicht einzusehen, da doch die vorgeschriebene obrigkeitliche Genehmigung der Ausführung der projectirten Theilung vorauszugehen hat.

Art. 54.

Verkleidungen mit Brettern oder Schindeln auf den aus Riegelwandungen bestehenden Umfangswänden von Gebäuden sind in der Regel nur dann zulässig, wenn die Bauweise wegen klimatischer oder örtlicher Verhältnisse zum Bedürfniß geworden [1]) und wenn die betreffenden Gebäude auf den in Frage kommenden Seiten von der Eigenthumsgrenze mindestens 4 Meter [2]) entfernt sind.

Von dieser Beschränkung [3]) sind jedoch ausgenommen:

1) bestehende Gebäude; [4])

2) unbedeutende Bauwesen, sowie einzelne kleinere Bretter- und Schindel-Verkleidungen, welche zur Ausschmückung von Gebäuden dienen; [5])

3) Gebäude auf Einzelwohnsitzen.

Zu Art. 54.

Die Verkleidung der Gebäudeseiten mit Brettern oder Schindeln war bisher im Großherzogthum einer polizeilichen Beschränkung nicht unterworfen. Bei der anerkannt großen Feuergefährlichkeit dieser Art von Verkleidung schien

es angemessen, die Zulassang derselben von gewissen Voraussetzungen abhängig zu machen, wobei auf Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 43) das Princip den Vorzug erhielt, daß derartige Verkleidungen überhaupt nur da zu dulden seien, wo sie von Alters her wegen klimatischer oder örtlicher Verhältnisse zum Bedürfniß geworden, und daß auch da die geringste zulässige Entfernung von Nachbargebäuden genau bestimmt werden müsse, während der G.-E. der Bayer. und Würtemb. B.-O. folgend, von jener ersten Beschränkung absah, und zunächst Alles davon abhängig machte, daß die betr. Gebäude-Seite von benachbarten Gebäuden bezhw. von der Eigenthumsgrenze so weit entfernt seien, daß die Verbreitung eines Brandes nicht zu befürchten sei, und (abgesehen von einigen anderen Ausnahmsfällen) nur für diejenigen Gebäude für welche eine Bekleidnng mit Brettern oder Schindeln Bedürfniß sei, die Einhaltung einer Minimalentfernung von 4 Metern von gegenüberliegenden Gebäuden bezhw. von der Eigenthumsgrenze vorschrieb. Vgl. Mot. S. 82—83. Prot. 43, S. 25—27, Prot. 15, I. Kr. S. 314—16.

1) womit insbesondere dem Bedürfniß in Gebirgsgegenden mit vorherrschend scharfen Winden Rechnung getragen werden soll. A.-B.-O. §. 73, Absatz 1.

2) Bei Gebäudeseiten, die an der Straße liegen, fällt diese Voraussetzung weg. A.-B.-O. a. a. O. Abs. 2.

3) Da in Abs. 1 des Ges. von zwei Beschränkungen die Rede ist, während im G.-E. allerdings nur von einer die Rede war, so hätte hier in der Mehrzahl geredet werden müssen. (Von diesen Beschränkungen 2c.)

4) d. h. bestehende Gebäude, welche bisher noch nicht mit einer Bretter- oder Schindel-Verkleidung versehen waren, können, wenn es die klimatischen 2c. Bedürfnisse nöthig machen, nachträglich mit einer dergleichen Verkleidung versehen werden, ohne daß es auf die in Abs. 1 bestimmte Entfernung von der Eigenthumsgrenze ankommt. Das Ausnahme-Verhältniß bezieht sich also hier nur auf die zweite in Abs. 1 erwähnte Beschränkung. Vgl. A.-B. I. Kr. S. 42 u. 73, Prot. ders. 15, S. 314—316. A.-B.-O. §. cit. Abs. 2.

5) In diesem Fall, wie in dem Fall Nr. 3, ist sowohl von der ersten wie zweiten Voraussetzung des Abs. 1 abzusehen. A.-B.-O. §. cit. Abs. 3.

Art. 55.

Bauten auf freistehenden Pfosten (sog. Schuppen) können auf den Seiten offen bleiben oder mit Latten und dergleichen abgeschlossen werden, soferne und so lange keine feuerpolizeilichen Bedenken entgegenstehen.[1])

Bei anderen Bauten kann die Herstellung festgeschlossener Wandungen nur da unterbleiben, wo nach dem Ermessen der Polizeiverwaltungsbehörde ein Bedenken nicht entgegensteht.

Für Balkone, Altane, Gallerien, Gänge und Treppen an den Außenseiten der Gebäude sowie für Dachgesimse sind die feuerpolizeilichen Rücksichten gleichfalls zu wahren.[2])

Zu Art. 55.

In der Regel sind alle Gebäude mit festgeschlossenen Wandungen zu versehen und die vorhergehenden Artikel sind auch im Allgemeinen hiervon ausgegangen. Im Interesse der Landwirthschaft und der Industrie liegt es aber, daß auch Gebäude in leichterer Construction ausgeführt werden können, um darunter Gegenstände, insbesondere Geräthe und Werkzeuge größerer Art, unterzubringen, die zu ihrer Erhaltung nur einer Bedachung erheischen. Dies sind die s. g. Schuppen, bei denen eine oder mehrere Seiten ohne Wandungen bleiben und deren Errichtung gestattet sein soll, sofern keine feuerpolizeiliche Bedenken entgegenstehen. Mot. S. 83. Würtemb. B.-O. Art. 42.

1) S. A.-B.-O. §. 74.

2) S. dieselbe §. 75.

Art. 56.

Die Bedachung (Eindeckung) der Gebäude darf in der Regel [1]) nur von feuersicherem Material [2]) hergestellt werden, und die Zulassung von Lehmschindeln, Hohlziegeln mit unterlegten Strohbüscheln, Flachziegeln mit unterlegten Holzschindeln, [3]) Holzcement, Dachpappe u. s. w. [4]) ist nur nach Maßgabe der zu erlassenden allgemeinen Verordnungen oder Localpolizeireglements gestattet.

Zu Art. 56.

Dieser Art. stellt als Regel den Grundsatz auf, daß zu Dachbedeckungen nur feuersicheres Material verwendet werden dürfe, und überläßt es den allgemeinen B.-O.-O. oder den Localpolizeireglements zu bestimmen, ob und welche Ausnahmen von jener Regel zu Gunsten der im Gesetz aufgeführten Surrogate von Dachbedeckungen im Bedürfnißfall zu machen sind. Unsere seitherige Gesetzgebung (P.-St.-G.-B. Art. 142, 143 u. 144) stellte dieselbe Regel auf, gestattete aber eine Ausnahme davon nur 1) bei Gebäuden, welche keine Feuerungsanlagen enthalten und von anderen Gebäulichkeiten genügend entfernt sind (Art. 143, Abs. 3) und 2) zu Gunsten der Dachbedeckungen mit guten Lehmschindeln, aus klimatischen oder ökonomischen Rücksichten (Art. 143). Der G.-E. Art. 57 schloß sich an diese Bestimmungen des P.-St.-G.-B. unmittelbar an und wollte nur noch die Ausnahmsbestimmung des Art. 143 auf Dachbedeckungen von Hohlziegeln mit unterlegten Strohbüscheln ausgedehnt wissen. Der Ausschuß II. Kr. es für nothwendig erachtend, daß mit Inkrafttretung der allgem. B.-O. die älteren Vorschriften über gleiche Gegenstände möglichst beseitigt würden, und es außerdem für besser haltend, wenn die Materialien, um deren ausnahmsweise Zulassung es sich handle, mehr specificirt, und auch die inzwischen neu aufgekommenen Bedachungsarten erwähnt würden, schlug deshalb in Uebereinstimmung mit dem von dem Darmstädter Architecten- und Ingenieur-Verein gestellten Antrag im Wesentlichen diejenige Fassung vor, welche im Ges. enthalten ist. A.-B. S. 44, Prot. 43 S. 29—30. *)

*) Daß durch diese Fassung des Art. 57 die Art. 142, 143 u. 144 des P.-St.-G.-B. mindestens theilweise (insbesondere Art. 143) außer Kraft gesetzt werden, dürfte nicht zu bezweifeln sein und ist auch von dem Reg.-Commissär an die Annahme des Ausschußantrags diese Consequenz geknüpft worden. Prot. 43, S. 28.

1) Eine Ausnahme machen die von anderen Gebäulichkeiten entfernten Gebäude, welche keine Feuerungsanlagen enthalten. A.=B.=O. §. 76, Abs. 2.

2) Als solches bezeichnet die A.=B.=O. §. cit. Abs. 1 Stein= und Ziegelplatten, Schiefer, Glas, Metall, Cement oder Rasen.

3) „die Zulassung von Lehmschindeln 2c. — Holzschindeln.“ Derartige Dachbedeckungen können unter besonderen Verhältnissen durch Polizeireglements für ganze Kreise, Theile derselben oder einzelne Orte zugelassen werden. A.=B.=O. a. a. O.

4) „Holzcement, Dachpappe“ u. s. w. Die Verwendung von Asphalt, Asphaltfilz, Dachpappe, Theerpappe oder Holzcement bedarf in jedem einzelnen Fall besonderer Genehmigung. A.=B.=O. a. a. O.

Art. 57.

In Localpolizeireglements kann Bestimmung getroffen werden, in welchen Fällen die Dächer von Gebäuden mit Schutzbrettern versehen werden müssen.

Zu Art. 57.

Nach Art. 44 der Würtemb. B.=O. müssen steile Dächer, insoweit als es die Sicherheit erfordert, mit Schutzbrettern versehen werden. Solche Schutzbretter sollen die an den Häusern Vorübergehenden gegen das Herabfallen von Schiefern, Ziegeln, größeren Schneemassen 2c. schützen und können unter Umständen auch für die das Dach besteigenden Arbeiter einen Schutz gegen das Herabfallen bilden. Gleichwohl wurde von einer generellen Vorschrift der Art in unserem Ges. abgesehen, weil man das Bedürfniß dazu nicht anerkannte und die mancherlei Schwierigkeiten fürchtete, auf welche man bei Durchführung der Maßregel stoßen würde. Man hielt es vielmehr für genügend die Ordnung dieser Angelegenheit den Localpolizeireglements zu überlassen. Mot. S. 84.

Art. 58.

Alle Thür= und Lichtöffnungen an den Außenwandungen der Gebäude und alle Dachöffnungen sind mit geeigneten Thüren, Läden, Fenstern oder sonstigen Verschlüssen zu versehen, sofern nicht besondere Verhältnisse Ausnahmen nöthig machen oder rechtfertigen.[1])

Zu Art. 58.

Der Grund dieser Vorschrift liegt in feuerpolizeilichen Rücksichten, da solche Oeffnungen, wenn sie nicht verschlossen sind, die Verbreitung eines ausgebrochenen Feuers erleichtern und zur Verstärkung des im Inneren entstandenen Brandes durch vermehrten Luftzutritt beitragen. — Dem hie und da bei Magazinen, Scheunen, Trockenböden u. s. w. eintretenden Bedürfniß eines Luftdurchzugs kann — insofern solche Bauten überhaupt festgeschlossene Wandungen haben (vergl. Art. 55) — durch Oeffnen der vorgeschriebenen Verschlüsse Rechnung getragen werden. Sollte in einzelnen Fällen das Bedürfniß

einer Ausnahme von der Vorschrift dieses Art. vorliegen, so kann davon abgesehen werden. Mot. S. 84—85.

1) Solche Ausnahmen zu gestatten gehört zur Competenz der Polizeiverwaltungsbehörde. A.-B.-O. §. 77.

Art. 59.

In Städten von größerer Bedeutung und in Orten, bei welchen solches durch die Verhältnisse gerechtfertigt wird, können durch Ortsstatuten allgemein oder für einzelne Theile über die Anordnung des Aeußeren der Gebäude entsprechende Vorschriften ertheilt werden.[1])

Zu Art. 59.

Locale Verhältnisse, insbesondere die Wahrung des städtischen Charakters der Gebäude in größeren Städten, machen es öfters wünschenswerth, hinsichtlich des Aeußeren der Neubauten besondere, auch der Aesthetik Rechnung tragende Vorschriften zu ertheilen. Unsere Local-B.-O.-O. enthalten bereits eine Reihe dahin einschlagender Bestimmungen z. B. über die Zahl und Höhe der Stockwerke (Gießen §. 18, Bensheim §. 12 u. 26, Heppenheim §. 26 ꝛc.); über die Art der Einfriedigung und die Benutzung der Vorgärten (Gießen §. 9 ꝛc.); über die Zeit, binnen welcher neue Gebäude verputzt und angestrichen werden sollen (Darmstadt §. 17, Gießen §. 41, Offenbach §. 18, Worms §. 29 ꝛc.); über die Erneuerung des Verputzes und Anstriches (Gießen §. 45, Worms §. 31 ꝛc.); über gleichen Anstrich bei aneinanderstoßenden symmetrisch gebauten Häusern (Darmstadt §. 19, Gießen §. 44, Offenbach §. 21, Heppenheim §. 13, Bensheim §. 14, Worms §. 32) u. s. w. u. s. w. Mot. S. 85—86. Der §. 78 der A.-B.-O. zählt viele derselben und noch weitere auf das Aeußere der Gebäude bezüglichen Gegenstände auf, welche der ortsstatutarischen Regelung überlassen sind, Beispiele, welche bereits der G.-E. Art. 60 aufgeführt hatte, deren Aufnahme in das Gesetz aber nicht erfolgte, weil damit zu sehr ins Detail eingegangen werde, und doch nicht alle vorkommenden Fälle erschöpft werden könnten. A.-B. S. 45. Prot. 43, S. 32—33. Die Bayer. B.-O. §. 68 enthält für alle Städte von mehr als 20,000 Seelen die allgemeine Vorschrift, daß bei allen Neubauten und Hauptreparaturen an der Straßenseite den Anforderungen der Aesthetik zu genügen sei, und verbietet ebenso wie die Württemb. B.-O. §. 46 den Anstrich mit grellen bezhw. für die Gesundheit der Nachbarschaft nachtheiligen Farben.

1) Es ist Sache der Behörden, welchen die Begutachtung bezhw. Genehmigung derartiger Ortsstatuten obliegt, darüber zu wachen, daß von der fragl. Befugniß kein zu weit gehender Gebrauch gemacht wird. Mot. das.

Art. 60.

Die Treppen-, Keller-, Schacht- und Aufzugsöffnungen in bewohnten Gebäuden müssen mit den erforderlichen Sicherheitsvorrichtungen versehen sein.

Den Localpolizeireglements und der polizeilichen Anordnung bleibt vorbehalten, bei Neubauten oder Hauptreparaturen von hohen, umfangreichen und solchen Gebäuden, welche größere Mengen von Menschen aufzunehmen bestimmt sind,[1]) angemessene Vorschriften bezüglich größerer Feuersicherheit und leichter Entleerung der Räume, sowie der Zahl und Beschaffenheit der Treppen, Verbindungen, Ausgänge und dergl. zu ertheilen.

Zu Art. 60.

1) z. B. Theater, größere Versammlungslocale, große Fabrikgebäude rc. Mot. S. 86.

Art. 61.

Alle Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen, insoweit es die Verhältnisse gestatten,[1]) so angelegt und in solchem Material ausgeführt werden, daß sie hinlängliche Höhe,[2]) Licht und Luft haben, trocken und der Gesundheit nicht nachtheilig sind, sowie die erforderlichen Einrichtungen zur Herstellung eines gehörigen Luftwechsels erhalten.[3])

Wohnungen gänzlich unter der Erdoberfläche (Kellerwohnungen) anzulegen, ist verboten. In zum Theil unter der Erde befindlichen Räumen (Souterrains) sind, wofern Localpolizeireglements dieselben nicht unbedingt verbieten,[4]) Wohnungen dann zulässig, wenn die nöthigen Einrichtungen[5]) zum Schutz der Räume, Wandungen und Fußböden gegen Feuchtigkeiten getroffen sind und ausreichender Licht- und Luftzutritt stattfindet.

Zu Art. 61.

Auch die innere Einrichtung der Häuser bezhw. die Anlage der Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume bedarf in polizeilicher, namentlich gesundheitspolizeilicher Hinsicht besonderer Beachtung. Der Abs. 1 beschränkt sich jedoch darauf, nur die allgemeinen Gesichtspunkte in dieser Hinsicht anzuführen, weil genauere, allgemein bindende Vorschriften zu geben, bei der Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse zu große Bedenken hat. Es schien vielmehr angemessener, den Localreglements und in ihrer Ermangelung der polizeilichen Verfügung zu überlassen, da wo ein Bedürfniß sich geltend macht, die nöthigen Vorkehrungen zu treffen.*)

*) Auf Antrag ihres Ausschusses hatte die II. Kr. den ganzen Abs. 1, als zu weit gehend und in die Privatverhältnisse zu tief eingreifend, sowie auch als unpraktisch, weil sich bei einem Neubau der Zweck der verschiedenen Räume nicht immer vorher bestimmen, und wenn vorher bestimmt, nicht immer einhalten lasse, — in I. u. II. Lesung abgelehnt. Auch hielt man die Bestimmungen des Abs. 1 für zu unbestimmt und dehnbar und leicht zu Willkürlichkeiten und ungleicher Behandlung führend, während man andererseits anerkannte, daß sehr häufig aus geschäftlichem Eigennutz gegen die Vorschriften des Art. gesündigt werde, und daher insofern die Beibehaltung des al. 1 wünschenswerth erscheinen würde, wenn nicht die Polizei ohne dies

Eine besondere Erwähnung finden in Abs. 2 die s. g. Souterrainwohnungen, bei welchen gesundheitspolizeiliche Rücksichten in den neueren Gesetzgebungen der meisten Staaten zu beschränkenden Bestimmungen geführt haben. Derartige Wohnungen sind, je nachdem sie ganz oder nur theilweise unter der Erde liegen, für die Gesundheit ihrer Bewohner in größerem oder geringerem Maße nachtheilig, weil sie der beständigen Einwirkung der Bodenfeuchtigkeit ausgesetzt sind, eines hinreichenden Zutritts der Sonnenstrahlen und der Helle und damit der natürlichen Wärme entbehren, und die Erneuerung der Luft in denselben wesentlich erschwert ist. Die meisten neueren Bauordnungen haben daher die Einrichtung von Wohnungen, deren Zimmerdecken noch unter der Erdoberfläche liegen (Kellerwohnungen), überhaupt untersagt, — die Gestattung von sonstigen, theilweise über der Erde befindlichen Souterrainwohnungen aber davon abhängig gemacht, daß die nöthigen Einrichtungen zum Schutze der Räume gegen Feuchtigkeit getroffen werden und hinreichend Licht- und Luftzutritt stattfindet. (Vergl. Würtemb. B.-O. Art. 54, Bad. B.-O. v. 1869 §. 6) Mot. S. 87—88.

1) „insoweit es die Verhältnisse gestatten". — Ueber Veranlassung und Auslegung dieser im G.-E. fehlenden Einschaltung vergl. das unten in der Note*) Gesagte. Die Auslegung, welche der Gr. Reg.-Commissär (Prot. 57, S. 56) diesen Worten giebt und wonach sie bedeuten sollen: „insoweit von vornherein bei Projectirung und Ausführung des Baues auf diese „Verhältnisse schon Rücksicht genommen werden könne," — dürfte der Intention des Amendements nicht entsprechen.

2) Vergl. hierzu A.-B.-O. §. 79, Abs. 1.

3) Wegen Anwendung der ganzen Vorschrift giebt die A.-B.-O. §. cit. Abs. 2 die Anleitung, daß dieselben weniger auf Privathäuser, die gewöhnlichen Wohnzwecken dienen, als auf Gebäuden zu öffentlichen Zwecken, sowie auf Räume zu gewerblichen Zwecken, insb. auf s. g. Logirhäuser berechnet sei. In derselben Weise äußerte sich auch der Gr. Reg.-Commissär. Prot. 57, S. 56.

4) wenn örtliche Verhältnisse z. B. der hohe Grundwasserstand ein solches Verbot nothwendig machen. Mot. a. a. O.

5) Die Bayer. B.-O. geht mehr ins Specielle und giebt in ihrem §. 43 für Souterrainwohnungen ganz genaue Vorschriften hinsichtlich ihrer Vertiefung in den Boden, ihrer Höhe, ihrer Isolirung gegen die Bodenfeuchtigkeit u. s. w. Da aber die Bodenverhältnisse auf alle diese Punkte von größtem Einflusse sein müssen, so hat man es vorgezogen, solche specielle Bestimmungen der localen Regelung zu überlassen. Mot. das.

---

schon in der Lage wäre, derartigen Mißbräuchen zu steuern. Die I. Kr. war jedoch für den Entwurf, weil ein Gesetz, das sich zur Aufgabe gestellt habe, für das Wohl der Bürger, soweit es von dem Bauen ihrer Wohnstätten abhänge, auch in gesundheitspolizeilicher Beziehung zu sorgen, für diejenigen Fälle, welche nicht speciell vorgesehen werden könnten, wenigstens eine Handhabe bieten müsse, um Ausschreitungen zu begegnen, welche sich in der Praxis in Folge dieses Mangels einstellten. Da jedoch Fälle eintreten könnten, welche Abweichungen von den bestimmten Normen unumgänglich bedingten, hielt man es für angemessen, diesen außergewöhnlichen Fällen durch Einschaltung der Worte: „insoweit es die Verhältnisse gestatten" — Rechnung zu tragen, ein Amendement, dem auch die II. Kr. schließlich beitrat. A.-B. II. Kr. S. 45—46. Prot. 43, S. 34—40; 52 S. 16; A.-B. I. Kr. S. 44—45. Prot. 15 ders. S. 318. Prot. 57 der II. Kr. S. 55—57.

Vierter Titel.

Von der Zuständigkeit der Behörden und dem Verfahren in Bausachen.

Art. 62.

Die Ueberwachung des Bauwesens und der Beobachtung der baupolizeilichen Vorschriften in den Städten und Landgemeinden liegt den Localpolizeibehörden [1]) ob. Dieselben haben insbesondere darüber zu wachen, [2]) daß die Bauausführungen den bestehenden allgemeinen Bestimmungen, dem von der Polizeiverwaltungsbehörde (Art. 63) genehmigten Plan und den bei dessen Genehmigung ertheilten besonderen Vorschriften gemäß erfolgen (Art. 133 des P.-St.-G.), die Abstellung von Verstößen zu veranlassen und die Fortsetzung vorschriftswidriger Bauausführungen zu untersagen. Wird ihren Anordnungen nicht Folge geleistet oder Einsprache dagegen erhoben, so haben sie dem Kreisamt behufs weiterer Verfügung Anzeige zu erstatten. [3])

Zu Art. 62 u. 63.

Die Art. 62 und 63 regeln zunächst die Competenzverhältnisse und ist hiernach die locale Beaufsichtigung des Bauwesens der Localpolizeibehörde, und die obere Aufsicht über das Bauwesen innerhalb der einzelnen Kreise den Kreisämtern übertragen. Diesen letzteren steht als Regel nicht nur die Genehmigung aller Baugesuche, der Erlaß der s. g. Baubescheide im allgemeinen zu, wie dies schon seither der Fall war (vergl. Minist.-Aussch. v. 5. April 1856, zu Art. 132 ꝛc. des Polizeistrafgesetzes), sondern es kompetiren ihnen auch die etwa erforderlichen besonderen Anordnungen über Punkte, die im Gesetze oder in Verordnungen nicht geregelt (Art. 3 des Ges.), oder im Gesetze der Verfügung der Polizeiverwaltungsbehörde überlassen sind. Als aufsehende Behörde sind sie zugleich, anerkannten Grundsätzen zufolge, befugt, die Funktionen der unteren Polizeibehörden in einzelnen Fällen selbst auszuüben. Mot. S. 88—89.

1) d. h. den Bürgermeistern, wenn die Handhabung der Localpolizei nicht besonderen Großh. Beamten, wie in den Städten Darmstadt und Gießen übertragen worden ist. Vergl. St.-O. Art. 55 und L.-G.-O. Art. 53. — Nach Art. 63 Abs. 2 a. E. kann das Kreisamt in einem einzelnen Fall auch einen Techniker mit der speciellen Ueberwachung eines Bauwesens beauftragen.

2) Bei Ausübung ihrer Funktionen werden die Localpolizeibehörden öfters in die Lage kommen einen Bauverständigen beizuziehen. Ist ein solcher für eine Gemeinde nicht überhaupt angenommen, so wird zweckmäßig das Kreisamt ihnen für alle vorkommenden Fälle, eventuell für einen bestimmten Fall einen solchen bezeichnen, den sie beizuziehen haben. Mot. S. 89. Die A.-B.-O. §. 80, Abs. 3, empfiehlt dazu den Kreistechniker, eventuell den Kreisbauaufseher. Bei Ausübung aller Aufsichtsfunktionen einen Sachverständigen zuzu-

ziehen, ist nicht nöthig und ein hierauf gerichteter Antrag der Ausschuß-Majorität II. Kr. abgelehnt worden. A.-B. S. 46, Prot. 43, S. 40—42. Dem entsprechend ist die in §. 80 der A.-V.-O. Abs. 1 der Localpolizeibehörde ertheilte Anweisung.

3) unbeschadet der in Art. 56 Abs. 2, pos. 2 u. 3 der St.-O. den Localpolizeibeamten in dringenden Fällen eingeräumten Befugnisse. — Denselben steht außerdem nach demselben Art. der St.-O. Abs. 1 in den Städten das Recht zur Erlassung von Localpolizeireglements in Bausachen unter den im Ges. näher bezeichneten Beschränkungen zu.

Art. 63.

Das Kreisamt führt die obere Aufsicht über die Handhabung der Baupolizei im Kreise. Es trifft die zur Ergänzung der allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften im einzelnen Falle erforderlichen besonderen Anordnungen (Art. 3),[1] und ist insbesondere auch in denjenigen Fällen zuständig, welche nach den Bestimmungen dieses Gesetzes der Entschließung der Polizeiverwaltungsbehörde[2]) unterliegen.

In den dazu geeigneten Fällen wird sich das Kreisamt bei Ausübung seiner vorstehend bezeichneten Functionen des Beiraths der technischen Behörden, insbesondere der Bau- und der Gesundheitsbehörde, bedienen.[3]) Ist von einer Gemeinde kein Bauverständiger speciell angenommen, so kann das Kreisamt einen Techniker bezeichnen, den die Localpolizeibehörde in allen Fällen, wo ihr dies wünschenswerth erscheint, zu Rath zu ziehen hat; auch kann das Kreisamt im einzelnen Falle einen solchen Techniker mit der speciellen Ueberwachung eines Bauwesens beauftragen.

Zu Art. 63.

1) Diesen im Einzelfall zu erlassenden besonderen Anordnungen gegenüberstehen die zur generellen Anordnung baupolizeilicher Dinge für alle oder mehrere oder für eine einzelne Gemeinde des Kreises zu erlassenden Polizeireglements oder polizeiliche Ordnungen, welche von den Kreisämtern mit Zustimmung des Kreisausschusses und Genehmigung des Ministeriums erlassen werden können. K.-O. Art. 48 V, 2 und Art. 78. Bei Gemeinden, welche unter der Städte-Ordnung stehen, concurrirt mit dem Kreisamt in der Initiative zur Erlassung von Localpolizeireglements der Bürgermeister bezhw. der an seiner Stelle von der Regierung ernannte Localpolizeibeamte. St.-O. Art. 56. A.-B. S. 6.

2) Vergl. Art. 3, 27, 30, Abs. 3 u. 4, 36, Abs. 2, 48, Abs. 2, 51 u. 55 des Ges.

3) S. A.-V.-O. §. 81.

Art. 64.

Die Genehmigung des Kreisamts ist zu erwirken, bevor mit der Ausführung des Baues begonnen werden darf:

1) wenn innerhalb oder außerhalb eines Ortes ein Wohngebäude oder überhaupt ein Gebäude mit einer Feuerungsanlage oder irgend ein Gebäude [1]) an einer bestehenden oder in den genehmigten Bauplan aufgenommenen öffentlichen Straße oder an einem Platze neu aufgeführt werden soll, auch falls dies auf der Baustätte eines vorhanden gewesenen Gebäudes geschieht;
2) wenn an einem bereits bestehenden Gebäude an dessen äußerer, nach der Straße gehenden Seite eine Hauptänderung vorgenommen werden soll (Art. 132 des P.-St.-G.); [2])
3) wenn eine neue Feuerstätte errichtet oder eine bereits vorhandene an einen anderen Ort verlegt oder abgeändert werden soll (Strafgesetzbuch §. 368, 3 und P.-St.-G. Art 132), insoweit es sich nicht lediglich um das Setzen von Oefen und Herden zu häuslichem Gebrauch an bestehenden Schornsteinen handelt.

Dem Ministerium des Innern und der Justiz bleibt es vorbehalten, nach Maßgabe des Art. 56, 1 Alin. 4 der Städteordnung [3]) in Städten dieses Genehmigungsrecht auf den Bürgermeister, beziehungsweise den vom Staate ernannten Localpolizeibeamten [4]) zu übertragen. [5])

Zu Art. 64 u. 65.

Die Art. 64 und 65 handeln von den Fällen, in welchen bei Bauten die Einholung der baupolizeilichen Genehmigung erforderlich ist. Der Art. 64 reproducirt im Wesentlichen die Bestimmungen des Art. 132 des P.-St.-G., (diese zugleich in etwas übersichtlicherer Weise ordnend), sowie des D. St.-G.-B. §. 368, 3, ohne den Kreis der allgemein der Genehmigung bedürftigen Bauanlagen zu erweitern. Der Art. 65 gewährt aber die Möglichkeit, bei einzelnen Gemeinden durch Localpolizeireglement das Erforderniß der vorherigen Genehmigung nicht nur auch für diejenigen baulichen Anlagen einzuführen, hinsichtlich deren schon der Art. 134 des P.-St.-G. dies zuläßt, sondern auch für die sonstigen in Art. 24 der B.-O. aufgeführten Bauten, wie Brunnen, Gräben, Einfriedigungen, sofern diese an eine öffentliche Straße stoßen. — Da übrigens die in Art. 65 bezeichneten baulichen Anlagen doch nur unwesentlicherer Natur sind und es dabei hauptsächlich nur darauf ankommt, daß die Polizeibehörde rechtzeitig Kenntniß von der Art der beabsichtigten Anlage erhält, um dieselbe, falls sie den bestehenden Bestimmungen nicht entspricht, inhibiren zu können, so ist in Art. 65 nicht nur vorgesehen, daß die Genehmigung der in Rede stehenden baulichen Anlagen der Localpolizeibehörde, statt der Polizeiverwaltungsbehörde, übertragen werden kann, sondern auch, daß hinsichtlich derselben

nicht eine förmliche Genehmigung, sondern nur eine einfache vorherige Anzeige vorgeschrieben werden kann. Mot. S. 89—90.

1) Hierunter sind nicht alle Bauten im Sinne des Art. 23 des Ges. zu verstehen, sondern nur eigentliche Gebäude oder Bauten in dem in §. 40, Abs. 1 der A.-B.-O. hervorgehobenen engeren Begriff. Vergl. A.-B.-O. §. 84, Abs. 1.*)

2) Vergl. hierzu §. 83 der A.-B.-O., welcher die Vorschriften der durch §. 104 derselben B.-O. formell aufgehobenen Verordnung vom 2. Februar 1857, baupolizeiliche Bestimmungen in Bezug auf Hauptänderungen von an Straßen stehenden Gebäuden betr., wiederholt.

3) Der Art. 56 der St.-O., welcher in pos. 1 des Abs. 2 den Localpolizeibeamten, also den Bürgermeistern da, wo keine besonderen Localpolizeibeamten ernannt sind, zunächst die generelle Befugniß beilegt, Gebote und Verbote für örtliche Interessen (Localpolizei-Reglements) unter den im Gesetz näher angegebenen Modalitäten zu erlassen, eine Befugniß, die bis dahin nur den Kreisämtern zustand — enthält am Schluß dieser Position die weitere Bestimmung: „Dem Ministerium des Inneren bleibt vorbehalten, diejenigen seither zur Competenz des Kreisamts gehörigen polizeilichen Verfügungen zu „bezeichnen, welche außerdem dem Bürgermeister übertragen werden sollen" — und war bei der landständischen Berathung der St.-O. von Seiten der Regierung hinsichtlich dieses Punktes ausdrücklich erklärt worden, daß es ihre Absicht sei, gerade auf dem Gebiete des Bauwesens die Competenz der Städtebürgermeister zu erweitern, namentlich ihnen die Funktionen der Baupolizei, welche sich auf die Ertheilung der Baubescheide beziehen, zu übertragen.**)

*) Das von der II. Kr. bei der ersten Lesung adoptirte Amendement ihres Ausschusses, an Stelle des Wortes „Gebäude" die Worte: „Bauten im Sinne des Art. 24 (jetzt 23)" zu setzen (A.-B. S. 48: Prot. 44, S. 26) wurde bei der zweiten Lesung wieder fallen gelassen. Prot. 52, S. 27—28.

**) Diese Zusicherung wurde von der Regierung ertheilt, nachdem zu dem angeführten Art. der St.-O. aus dem Schoße der II. Kr. bereits der Antrag gestellt worden war, in denjenigen Städten, in welchen ein besonderer Localpolizeibeamter von der Regierung bestellt werde, gleichwohl die Handhabung rein örtlicher polizeilicher Verhältnisse, wie die Baupolizei und die Straßenreinigung, dem Bürgermeister anheim zu geben, ein damals mit 39 gegen 6 Stimmen abgelehnter Antrag. (XXI. Landt. II. Kr. Beil. 112, S. 102—103. Prot. 20, S. 23—25.) Bei Berathung des gegenwärtigen Gesetzes wiederholte die Majorität des Ausschusses II. Kr. jenen bereits zur St.-O. gestellten Antrag, indem sie zu Art. 64 des G.-E. (jetzt Art. 63) unter Streichung des Abs. 1 von den Worten: „und ist insbesondere x." an folgende Zusatz-Bestimmung beantragte: „In allen Städten, welche auf Grund der Städte-Ordnung verwaltet werden, sind die der Polizei-„Verwaltungs-Behörde nach diesem Gesetz Art. 3, 28, 31 (Abs. 3 u. 4), 37, 49, 52, 56, 65, 66, 67, 69, 72, „73, 82 vorbehaltenen Bestimmungen auf den Bürgermeister, vorbehaltlich der Oberaufsicht des Kreisamts, zu „übertragen, vorausgesetzt, daß in den betreffenden Städten ein qualificirter Stadtbaumeister angestellt ist „(Art. 56 der St.-O.);" — und wurden darüber sehr lebhafte und umfangreiche Debatten geführt. A.-B. S. 47—48, Prot. 43, S. 42—64; 44 S. 2—23.) Der Antrag wurde indessen bei der ersten Lesung mit 17 gegen 15 Stimmen verworfen, und statt dessen der Separat-Antrag des Ausschußreferenten angenommen, dahingehend, den Art. 64 des G.-E. (jetzt Art. 63) anzunehmen, und dem Art. 65 des G.-E. (jetzt Art. 64) denjenigen Zusatz beizufügen, welchen jetzt dessen Abs. 2 bildet A.-B. S. 49. Prot. 44, S. 24 u. 26. — Bei der II. Lesung des G.-E. in II. Kr. wurde dagegen jener Antrag der Ausschuß-Majorität von 10 Antragstellern in etwas veränderter Form wieder auf- und diesmal mit 18 gegen 15 Stimmen von der Kr. angenommen. Prot. 52, S. 16—27. Da indessen die I. Kr. an dem Reg.-Entwurf festhielt mit dem bei der ersten Lesung in II. Kr. zu Art. 65 (jetzt 64) beschlossenen, ebenerwähnten Zusatz, und da der Minister-Präsident bei der wiederholten Berathung der Sache in der II. Kr., in der Sitzung v. 10. November 1880 die Erklärung abgab, daß wenn die Kr. an ihrem Beschluß festhalte, das Gesetz nicht werde zu Stand kommen können, conformirte sich schließlich die II. Kr. mit dem Beschlusse der I. mit beträchtlicher Majorität. Prot. 57,

(S. Verhandl. der II. Kr. des XXI. Landt. Prot. Bd. I Nr. 20 S. 23). Der Abs. 2 des Art. 64 knüpft an dieses dem Ministerium in der St.-O. vorbehaltene Recht an, und ermächtigt dasselbe, das in Abs. 1 erwähnte Genehmigungsrecht auf den Städte-Bürgermeister bezhw. den vom Staat angestellten besonderen Localpolizeibeamten zu übertragen.

4) Hat eine solche Uebertragung stattgefunden, so hat der Städtebürgermeister bezhw. der staatliche Localpolizeibeamte auch noch die weiteren in Art. 27, 30 (Abs. 3 u. 4), 34, 36, 38 (Abs. 3, 5 u. 6), 48, 51, 55, 60, 66, 67 u. 80 der Polizeiverwaltungsbehörde vorbehaltenen Funktionen auszuüben. A.-B.-O. §. 82, Abs. 1.

5) Die auf diese Weise mit Ertheilung der Baubescheide &c. betraute Localpolizeibehörde — einerlei ob Bürgermeister oder besonderer staatlicher Beamter — darf sich nach §. 82, Abs. 2 der A.-B.-O. im Bedürfnißfall des technischen Beiraths des städtischen Baumeisters bedienen, womit wohl solchen unliebsamen Differenzen vorgebeugt werden soll, wie sie ausweislich der Kammerverhandlungen seither zwischen einer Stadtvertretung und dem betr. Großh. Polizeibeamten bezüglich dieser Befugniß bestanden haben. Prot. 43, S. 55 u. 60. — Der Stadtbaumeister darf sich ohne Erlaubniß des Bürgermeisters nicht bei Privatbauwesen betheiligen. A.-B.-O. das. Abs. 3.*)

Art. 65.

In Localpolizeireglements kann vorgeschrieben werden, daß die Genehmigung des Kreisamts oder der Localpolizeibehörde auch zur

---

S. 58—61. — Gelegentlich der Verhandlung über Art. 64 des G.-E. (jetzt Art. 63) wurde von dem Vertreter der Regierung Namens derselben die bestimmte Erklärung abgegeben, daß mit Eintritt der Gesetzeskraft der allg. B.-O. in den Städten Mainz und Offenbach die Ertheilung der Baubescheide auf die dasigen Bürgermeister als Träger der Localpolizei werde übertragen werden. Prot. 43, S. 46. Bei Darmstadt und Gießen steht nach der Ansicht der Regierung die Bestellung eines eigenen Localpolizeibeamten dieser Uebertragung entgegen, weil die Baupolizei von der übrigen Localpolizei nicht getrennt, und zweien, von einander unabhängigen Funktionären übertragen werden könne, Prot. 43, S. 52—54; 44, S. 5 &c. und bei Worms sprächen abgesehen davon, daß für diese Stadt noch niemals ein derartiges Verlangen gestellt worden sei, zur Zeit andere Gründe dagegen. Prot. 43 S. 64; 44 S. 13; 52 S. 18. — Der wesentliche Unterschied aber zwischen einer Ausübung der Baupolizei durch die Stadt-Bürgermeister auf Grund des al. 2 des Art. 64 des Ges. und der von der Majorität des Ausschusses II. Kr. erstrebten ist der, daß im ersten Fall die Regierung das dem Stadt-Bürgermeister übertragene Mandat jeden Augenblick wieder zurückziehen kann, während dies im zweiten Fall, wo ihnen die Baupolizei kraft Gesetzes übertragen werden soll, nicht geschehen könnte, die Staatsgewalt vielmehr insoweit der Polizeigewalt für immer entkleidet wäre. Hauptsächlich aus diesem Grund war der fragliche Antrag der Ausschuß-Majorität von dem Minister-Präsidenten für unannehmbar erklärt worden. Prot. 57, S. 58.

*) Bei der ersten Lesung in der II. Kr. war der Antrag gestellt worden, dem Art. 64 des G.-E. (jetzt Art. 63) den Zusatz beizufügen:

„Der Stadtbaumeister darf bei Privatbauten weder direct noch indirect betheiligt sein, weder Pläne „zu solchen entwerfen, noch die Ausführung leiten oder überwachen.“ Prot. 44, S. 3. Die für diesen Antrag sprechenden naheliegenden Gründe wurden indessen für ungenügend erachtet und dagegen u. A. geltend gemacht, daß er unberechtigter Weise in das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde eingreife, daß eine derartige Bestimmung nicht in das Gesetz sondern in die Instruction gehöre, und daß er gegen das Interesse derjenigen Stadtgemeinden sei, welche ihre Baumeister nicht ausreichend honoriren könnten. Prot. 44, S 3, 12, 25; Prot. 52 S. 20, 24 u. 25. Ersterer Einwand ist jedenfalls unstichhaltig, denn es handelt sich hier um gar keinen, dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden angehörigen Gegenstand, sondern um die Frage, unter welchen Garantieen für den Einzelnen die Ausübung eines dem Staat zustehenden Hoheitsrechts dem obersten Stadt-Beamten übertragen werden soll. Prot. 52, S. 21. Die A.-B.-O. §. 82 Abs. 3, wenn sie die Uebernahme von Privatbauten durch den Stadtbaumeister von der Erlaubniß des Bürgermeisters abhängig macht, scheint auf demselben Standpunkt zu stehen, wie der soeben erwähnte Einwand.

Herstellung oder wesentlichen Veränderung von baulichen Anlagen der im Art. 134 des P.-St.-G. bezeichneten Art, sowie zu den im Art. 23 des gegenwärtigen Gesetzes weiter angeführten Bauten, sofern sie an eine öffentliche Straße zu liegen kommen, zu erwirken, oder daß der Localpolizeibehörde binnen bestimmter Frist vor dem Beginn der Ausführung dieser baulichen Anlagen Anzeige [1]) zu erstatten ist.

Zu Art. 65.

1) Auch in diesem Fall sind dem Zweck entsprechende Pläne (Art. 69) vorzulegen nach A.-B.-O. §. 86. — Im Uebrigen vgl. zu diesem Art. den §. 84 der A.-B.-O.

Art. 66.

Zur Erlangung der baupolizeilichen Genehmigung für Neubauten und Hauptänderungen an Gebäuden sind von dem Bauherrn die zur Prüfung und Beurtheilung des Bauprojects erforderlichen und den bestehenden, bezw. zu erlassenden Vorschriften [1]) entsprechenden Pläne und Erläuterungen, [2]) mit der Unterschrift ihres Verfertigers und des Bauherrn und mit Angabe über den Zweck der Räumlichkeiten versehen, in doppelter Ausfertigung [3]) durch Vermittelung der Localpolizeibehörde dem Kreisamt vorzulegen. [4])

Die auf Grund unrichtiger Pläne oder Angaben ertheilte Baugenehmigung ist unwirksam und kann zu jeder Zeit zurückgenommen werden.

Zu Art. 66.

1) Die bestehenden Vorschriften sind enthalten in §. 85 der A.-B.-O.

2) Zur Erläuterung sollen insbesondere die in §. 87 der A.-B.-O. vorgeschriebenen Begleitberichte dienen, zu welchem Zweck der Gebrauch des in der Anlage zur A.-B.-O. enthaltenen Formulars empfohlen wird. S. auch §. 85 Abs. 7 der A.-B.-O.

3) Wegen des Grundes s. Art. 70 Abs. 3 des Ges.

4) Nach einem vor Einführung der allg. B.-O. bei vielen, wenn nicht den meisten, Kreisämtern geherrscht habenden Gebrauch hatten die Bürgermeister vor Einsendung der Baugesuche an die Kreisämter die Nachbarn des Bauherrn mit ihren etwaigen Einwendungen zu hören und waren dem entsprechend auch die von ihnen einzusendenden Begleitberichte (Fragebogen) eingerichtet. Diesen Gebrauch beabsichtigte Art. 68 des G.-E. in Uebereinstimmung mit der Würtemb. B.-O. Art. 86, der Bayr. §. 88 und der Bad. B.-O. v. 5. Mai 1869 §. 53, wie auch im Einklang mit dem Entwurf einer Normal-Bauordnung zu einer allgemeinen Vorschrift zu erheben, indem er anordnete: „Vor „Einsendung der Pläne hat die Local-Polizei-Behörde die Nachbarn des Bauen„den von dem Project in Kenntniß zu setzen, und deren etwaige Einwendungen,

„sofern sie nicht gütlich beseitigt werden können, dem Kreisamt zur Entscheidung vorzulegen, sowie auf Antrag der Nachbarn zu verfügen, welche Maßregeln zur Sicherstellung der benachbarten Grundstücke während des Baues „zu treffen sind. (Vergl. Art. 29, jetzt 28).“ — Auf Antrag ihres Ausschusses (A.-B. S. 50) und conform mit den Beschlüssen der Städtevertreter hat jedoch die II. Kr. in erster wie in zweiter Lesung diesen Art. zu streichen beschlossen, und beharrte bei diesem Beschlusse trotz des entgegenstehenden Votums der I. Kr., indem für diesen Strich geltend gemacht wurde, daß das Interesse der Nachbarn durch §. 16 der deutschen Gewerbe-Ordnung und Art. 73 des gegenwärtigen Gesetzes genügend gewahrt sei, und daß die obligatorische Einführung einer solchen Bestimmung leicht zu Verzögerungen und Belästigungen der Baulustigen, andererseits aber auch leicht zu einer Schädigung der Nachbarn führen könne, falls diese durch eine ohne genügendes Verständniß ertheilte Genehmigung eines Bauprojectes sich die Hände zu einer nachträglichen Anfechtung desselben gebunden haben würden. Prot. 44, S. 27—32. Die I. Kr., bei welcher zu Gunsten des G.-E. hauptsächlich geltend gemacht worden war, daß der Mangel einer solchen Bestimmung den Bauenden und mit ihm auch etwaige Hypothekargläubiger, Bauunternehmer &c. der Gefahr aussetze, nach ertheilter Baugenehmigung und nach bereits begonnenem Bau, nachträglich mit Prozessen belästigt, und durch Verhinderung in der Fortsetzung des Baues, falls der sich beschwerende Nachbar einen gerichtlichen Einhaltsbefehl erwirke, leicht in großen Schaden gebracht zu werden, trat schließlich dem Beschluß der II. Kr. bei (Prot. 16, S. 369) und zwar auf Antrag ihres Ausschusses, der sich mit dem Gedanken tröstete, daß ja die Regierung in der Lage sei, diese von der anderen Kr. verworfene Bestimmung auf reglementärem Wege zu treffen (A.-B. in Beil. 97, S. 7). In der That enthält auch §. 88 der A.-B.-O. eine dahin lautende Instruction, die indessen nur dann mit dem klar ausgesprochenen Willen des Gesetzes in Uebereinstimmung zu bringen sein dürfte, wenn die Vernehmung der Nachbarn auf die Fälle beschränkt bleibt, wo es zur Instruirung der Behörde in Betreff des von ihr zu respicirenden öffentlichen Interesses dient, oder wo in einem einzelnen Fall die Verletzung einer zu Gunsten der Nachbarn bestehenden baurechtlichen Bestimmung indicirt erscheint.

Art. 67.

Vor der Ertheilung der Baugenehmigung hat das Kreisamt, insoweit Veranlassung hierzu vorliegt,[1]) eine technische Begutachtung des Projectes in bau-, feuer- und gesundheitspolizeilicher Hinsicht zu erheben[2]) und die hiernach zur Verhütung von ordnungswidrigen Anlagen als erforderlich erkannten besonderen Vorschriften bei Genehmigung der Pläne zu ertheilen.

Handelt es sich von einem Neubau[3]) an einer Staatsstraße oder an einer Eisenbahnlinie, so sind die Pläne jedesmal der betreffenden Verwaltungsbehörde, beziehungsweise Eisenbahnverwaltung zur Aeußerung mitzutheilen.

Zu Art. 67.

1) In bau- und feuerpolizeilicher Hinsicht wird dies regelmäßig stattzufinden haben; aber auch in gesundheitspolizeilicher Hinsicht wird öfters Veranlassung hierfür vorliegen. Mot. S. 92. A.-V.-O. §. 89. — Wird das Bauwesen unter der Leitung einer staatlichen Baubehörde ausgeführt und ist der Plan von dem betr. Ressort-Ministerium bereits genehmigt, so hat die Polizeiverwaltungsbehörde eine weitere technische Begutachtung desselben nicht zu veranlassen. A.-V.-O. §. 91.*)

2) Kosten sollen dadurch regelmäßig nicht veranlaßt werden, wenn nicht besondere Verhältnisse eine Localbesichtigung außerhalb des Amtssitzes der betr. Behörde erforderlich machen. A.-V.-O. §. 89.

3) gilt auch von allen Bauveränderungen und sonstigen baulichen Anlagen in den in § 90 der A.-V.-O. bezeichneten Fällen.

Art. 68.

Wenn ein Bauproject die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen der in den §§. 16 und 24 der Gewerbeordnung bezeichneten Art zum Zwecke hat, so ist die Baugenehmigung erst dann zu ertheilen, wenn über die Zulässigkeit der gewerblichen Anlage oder deren Veränderung, beziehungsweise über die dafür festgesetzten Bedingungen endgültig entschieden ist.

---

*) In Betr. des unter der Leitung eines Staats- oder Reichs-Baubeamten auszuführenden Bauwesens war in Abs. 3 des dem Art. 67 correspondirenden Art. 69 des G.-E. die Bestimmung vorgesehen: „Bei Neubauten, bei Hauptveränderungen an bestehenden Gebäuden, sowie bei Anlage oder Veränderung von „Feuerstätten, welche unter der Leitung von Staats- oder Reichs-Baubeamten in Ausführung gebracht werden, „sind die betreffenden Pläne vor dem Beginne des Bauwesens der Polizeiverwaltungsbehörde zur Entschließung „darüber mitzutheilen, ob die Ausführung in polizeilicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist" — nachdem bereits durch Minist.-Ausschr. v. 1. April 1857 bestimmt worden war, daß von Einholung der in der V. O. v. 4. Febr. 1857 vorbehaltenen polizeilichen Genehmigung für gewisse dort näher bezeichnete bauliche Anlagen in dem Fall abgesehen werden solle, wenn die betr. Anlage bei einem herrschaftlichen, geistlichen oder gemeinheitlichen Bauwesen vorkomme und dieses von einer Großh. Baubehörde resp. unter ihrer Verantwortung und in ihrem Auftrage ausgeführt werde. Indessen wurde auf Antrag des Ausschusses II. Kr., der die Gleichheit vor dem Gesetz gewahrt haben wollte (A.-B. S. 50) dieses al. 3 des G.-E. zu streichen beschlossen, obgleich der Ausschußreferent im Laufe der Debatte anerkennen mußte, daß wenn ein Kreisbaumeister einen Bau ausführe, die genehmigende Behörde nicht verpflichtet sei, ihn noch einmal über die Sache zu hören, da sie ja seine Ansicht kenne. Prot. 44, S. 36. Daß der G.-E. das unter Leitung der Reichsbaubeamten stehende, dem von den Staatsbaubeamten auszuführenden gleichstellte, beruhte nach der Erläuterung des Gr. Reg.-Commissärs darauf, daß man es als eine jenen Beamten *schuldige Rücksicht* (oder wie sich während der Debatte eine andere Stimme ausdrückte, als einen *Act der Höflichkeit*) erachtete, daß man sie nicht anders behandeln, sie nicht schärfer controliren dürfe als die Staatsbaubeamten. Prot. 44, S. 34 u. 36. Daher wird auf sie der §. 91 der A.-V.-O. mut. mut. ebenfalls seine Anwendung zu finden haben. Da indeß bei einer jeden Bau-Genehmigung zwei Fragen in Betracht kommen, die rein technische Prüfung und die Prüfung vom polizeilichen Standpunkte (Prot. 44, S. 33), so war um letztere zu ermöglichen, in Abs. 3 des G.-E. vorgesehen, daß bei den dort erwähnten, der Leitung und Ausführung der Staats- und Reichsbaubeamten unterstehenden Bauwesen vor ihrem Beginn die betr. Pläne der Polizeiverwaltungsbehörde zur Erklärung darüber mitgetheilt werden müßten, ob die Ausführung in polizeilicher Hinsicht nicht zu beanstanden sei. Mot. S. 91, ebenso §. 9 der Würt. B.-O. Insofern also unterliegt das nach §. 91 der A.-V.-O. von einer technischen Begutachtung zu liberirende, unter einer staatlichen Behörde auszuführende, und das ihnen gleich zu stellende Reichs-Bauwesen immer noch der Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde. Vergl. jed. Art. 77, Bem. 1.

Zu Art. 68.

In dem nach §. 17 ꝛc. und §. 24 der Gewerbeordnung über die Zulässigkeit solcher Anlagen einzuleitenden Verfahren werden gewöhnlich auch die näheren Bedingungen und Vorschriften aufgestellt werden, welche in baulicher Beziehung bei der Anlage einzuhalten sind; möglicherweise können darin aber auch nicht solche ins Einzelne gehende Vorschriften, sondern nur gewisse Grundsätze und Gesichtspunkte festgesetzt werden, welche dann bei den Bauplänen im Auge zu behalten sind. Unter allen Umständen müssen aber die im ordnungsmäßigen Verfahren hinsichtlich einer solchen Anlage festgestellten Bedingungen für die Baupolizeibehörde maßgebend sein. Mot. S. 93.

Art. 69.

Ist die Eintheilung der Grundstücke eines durch den Ortsbauplan festgestellten Bauquartiers oder eines Theiles desselben in Bauplätze, welche den in dem Ortsstatut getroffenen Bestimmungen über die Minimalmaße für die Façaden (Art. 59),[1] die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze (Art. 13) entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann auf Antrag eines derselben die Gemeinde die betreffenden Grundstücke auf dem Expropriationswege erwerben und nach vorheriger Eintheilung in zweckmäßige Bauplätze wieder versteigern.[2])

Vorstehende Bestimmung ist auch anwendbar, wenn es sich um den Wiederaufbau von durch Brand ꝛc. zerstörten Ortstheilen handelt.[3])

Zu Art. 69.

Der Art. 16 des Ges. vom 23. Juli 1875, die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz betr., behandelt den Fall, daß einzelne Parcellen eines durch den Ortsbauplan festgestellten Bauquartiers so klein sind, oder eine so ungünstige Form haben, daß sie in dieser Gestalt zur Erbauung von Häusern oder Hofraithen ganz ungeeignet erscheinen, und daß gleichwohl die Grundbesitzer über eine rationelle Eintheilung der Bauplätze sich nicht verständigen können. Dieser Fall wird in der Praxis wohl am häufigsten vorkommen und gestaltet sich zugleich am schwierigsten, wenn durch Brand ein älterer Ortstheil mit besonders engen verbauten Hofraithen und schlecht angelegten Häusern ohne Brandmauern gänzlich zerstört wird, und es sich nun darum handelt, für die wiederaufzubauenden Gebäude eine rationelle Configuration der Bauplätze und eine dem ortsstatutarisch festgesetzten Minimalmaß entsprechende Ausdehnung der Häuser und Hofraithen, nöthigenfalls unter Verlegung eines oder des anderen der älteren Häuser oder Hofraithen an einen anderen Ort, herbeizuführen. Dergleichen Fälle ereignen sich in der Verwaltungspraxis nicht selten, und wurde bisher, da hierbei die Anhänglichkeit der Grundbesitzer an die ererbte Scholle, an Haus und Hof ins Spiel kommt, die gesetzliche Grundlage für ein entsprechendes Zwangsverfahren

lebhaft vermißt. — Die Artt. 16 u. 17 des erwähnten Mainzer Gesetzes geben einen doppelten Modus an die Hand, um die Renitenz der betreffenden Grundbesitzer zu überwinden: einmal kann auf dieselben eine Pression geübt werden durch Versagung der Baugenehmigung; und dann ist den Besitzern von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche einer Baufigur eine Art Expropriationsrecht gegenüber den die richtige Eintheilung der Baufigur verhindernden Grundbesitzer verliehen. Keine dieser beiden Verfahrungsweisen wird aber bei den Brandfällen ganz angemessen sein, von welchen es sich hier hauptsächlich handelt. Denn bei diesen muß regelmäßig schon im öffentlichen Interesse der rasche Wiederaufbau des abgebrannten Ortstheils in's Auge gefaßt werden, um den früheren Bewohnern desselben mit ihrem Schiff und Geschirr baldmöglichst wieder eine Heimstätte zu schaffen; — die Baugenehmigung kann also nicht allzulange versagt bleiben. Eine Expropriation einzelner Grundbesitzer durch die Mehrheit kann aber leicht zu unbilliger Härte und Unterdrückung der kleineren Leute durch die größeren Hofbesitzer führen. — Beide Bedenken sucht der Art. 69 zu vermeiden, indem er der Gemeinde ein Expropriationsrecht mit der Maßgabe verleiht, daß der expropriirte und in zweckmäßige Bauplätze eingetheilte Grundbesitz von ihr demnächst wieder an den Meistbietenden versteigt werden muß. — Bei dieser Expropriation wird übrigens stets der Zweck im Auge zu behalten und dieselbe daher auch nicht auf eine größere Fläche auszudehnen sein, als der Zweck es erfordert. Mot. S. 93—94.

1) Auf den Art. 59 wird hier deshalb verwiesen, weil unter die dort vorgesehenen ortsstatutarischen Vorschriften über das Aeußere der Gebäude auch derartige Vorschriften über die Minimalmaße der Facaden gehören würden, weshalb der G.-E. Art. 60 sie auch unter die von ihm aufgeführten Beispiele aufgenommen hatte. Vergl. die Bemerk. zu Art. 59.

2) wobei es von dem Beschluß des Gemeindevorstandes abhängt, ob nur die expropriirten Grundeigenthümer oder noch andere mitbieten dürfen. A.-B.-O. §. 93.

3) S. hierzu die näheren Vorschriften in §. 94 der A.-B.-O.

Art. 70.

Alle baupolizeilichen Entscheidungen[1]) sind dem Bauherrn und denjenigen Betheiligten, welche etwa Einwendungen gegen das Bauwesen erhoben haben, schriftlich zu eröffnen

Ein ablehnender Bescheid auf das betreffende Baugesuch ist stets mit Erwägungsgründen zu versehen.

Die Genehmigung zur Ausführung eines Neubaues oder einer Hauptänderung an einem Gebäude (der Baubescheid) erfolgt unter Beifügung der etwa ertheilten besonderen Vorschriften (Art. 67) durch einen Vermerk des Kreisamts auf den eingereichten Plänen, von welchen eine Ausfertigung dem Bauherrn und die andere der Localpolizeibehörde zur Ueberwachung vorschriftsmäßiger Ausführung (Art. 62) zugestellt wird.[2])

Zu Art. 70.

1) desgleichen die baupolizeilichen Verfügungen, von welchen in Abs. 1 u. 2 des Art. 71 die Rede ist.

2) Beschleunigung der Bausachen und schriftliche Benachrichtigung des Antragstellers über den Stand der Sache, falls sein Baugesuch innerhalb 4 Wochen nicht erledigt werden kann, schreibt vor A.=V.=O. §. 95, letzteres, um zweien in I. wie II. Kr. zu Art. 77 des G.=E. (jetzt Art. 75) gestellten, aber abgelehnten Zusatzanträgen der Sache nach Rechnung zu tragen, damit die Bauwerber nicht allzulange über das Schicksal ihrer Baugesuche im Ungewissen gelassen werden. Prot. 44, S. 47. A.=B. I Kr. S. 90. Prot. 15 ders. S. 319; A.=B. II. Kr. Nr. 333, S. 14—15. Prot. 58 ders. S. 8—13. A.=B. I. Kr. Nr. 97, S. 8. Prot. 16 ders. S. 370.

Art. 71.

Ueber Beschwerden, welche von dem Bauherrn gegen die Versagung der Genehmigung seines Bauwesens oder gegen die ihm ertheilten besonderen Vorschriften, oder welche von Dritten gegen die Entscheidung auf die von ihnen erhobenen Einwendungen vorgebracht werden, sowie über Beschwerden gegen die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen baupolizeilichen Verfügungen, entscheidet, wenn die angefochtene Verfügung von der Localpolizeibehörde erlassen worden ist, das Kreisamt, und wenn sie von diesem erlassen wurde, das Ministerium des Innern und der Justiz, insoweit nicht in diesem Gesetze andere Bestimmungen getroffen sind. [1])

Beschwerden gegen die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen baupolizeilichen Verfügungen, sowie gegen Entscheidungen über Einwendungen, welche von dritten Personen gegen die Ausführung eines Bauwesens erhoben worden sind, müssen binnen 8 Tagen [2]) von dem Zeitpunkt der erfolgten schriftlichen Zustellung der betreffenden Verfügung an bei dem Kreisamt angezeigt und gerechtfertigt werden. Zur Rechtfertigung der Beschwerde kann das Kreisamt, wenn der Gegenstand der Beschwerde weder im Interesse des Bauherrn, noch im öffentlichen Interesse eine schleunige Erledigung erfordert, eine der Regel nach die Dauer von 14 Tagen nicht übersteigende Fristerstreckung gewähren.

Von Beschwerden, welche Dritte gegen die ertheilte Baugenehmigung erhoben haben, ist der Bauherr unverweilt in Kenntniß zu setzen. [3])

Zu Art. 71.

1) Vergl. hierzu die näheren Bestimmungen in §. 96 der A.=V.=O.

2) Diese kürzere Bemessung der Frist in Vergleich zu Art. 120 der

St.-O. und Art. 95 der L.-G.-O. rechtfertigt sich durch den Charakter der Bausachen, welche zur Vermeidung eines pekuniären Nachtheils meist schleunigere Behandlung erheischen. Mot. S. 95.

3) Zur Rechtfertigung dieser Bestimmung verweisen die Mot. a. a. O. auf die in Art. 77 des G.-E., jetzt Art. 75 des Ges., enthaltene Bestimmung, wonach vor Ertheilung der endgültigen Baugenehmigung mit der Ausführung der Bauarbeiten nicht begonnen werden darf, falls nicht (wie es jetzt im Gesetz, in Folge einer Amendirung des G.-E. heißt) die zuständige Behörde ihre besondere Genehmigung dazu ertheilt habe. Der Gesetzgeber will also, daß der Art. 75 auch auf den Fall Anwendung finde, wo ein Dritter gegen ein Baugesuch Einwand erhoben hat. Wenn nun §. 97 der A.-B.-O. für einen solchen Fall bestimmt, daß wenn für den Dritten unersetzlicher Nachtheil durch den Bau entstehen würde, dem Bauwesen bis zur endgültigen Entscheidung Einhalt zu gebieten sei: so würde dieser §. der A.-B.-O. mit dem Gesetz im Widerspruch stehen, wenn man ihn dahin auslegen wollte, daß der Bauherr mit Ausführung des Bauwesens in so lang vorgehen dürfe, als nicht der Dritte wegen eines ihm drohenden unersetzlichen Nachtheils einen Einhaltsbefehl erwirkt habe. Vielmehr muß §. 97 der A.-B.-O. wegen Art. 75 des Ges. dahin restringirt werden, daß der Bauherr, wenn er trotz der Beschwerde-Verfolgung des Dritten beginnen will, sich die Genehmigung dazu von der Baupolizeibehörde erwirken muß, welch' letzterer die Genehmigung nach der Bestimmung in §. 97 der A.-B.-O. **nur dann** versagen kann, wenn für den Dritten ein unersetzlicher Nachtheil durch den Bau entstehen würde.

Art. 72.

Von den durch Gesetz, Verordnung oder Localpolizeireglements ertheilten polizeilichen [1]) Vorschriften kann in einzelnen, besonders berücksichtigenswerthen Fällen [2]) das Ministerium des Innern und der Justiz, nach Anhörung des Gemeindevorstands und hinsichtlich der Localpolizeireglements mit Zustimmung des Kreisausschusses, insoweit dispensiren, als nicht dadurch dem Rechte oder erheblichen Interessen Dritter Eintrag geschieht.

Zur Dispensation von ortsstatutarischen Vorschriften [3]) bedarf es der Begutachtung durch den Kreisausschuß, sowie der Zustimmung des Gemeinderaths. [4])

Zu Art. 72.

Die Motive S. 95 bemerken zu dem korrespondirenden Art. 74 des G.-E. *) „Auf keinem Gebiete erscheint es nothwendiger bei Anwendung der

---

*) Derselbe lautet: „Die Dispensation von den durch Gesetz, Verordnung oder Localpolizeireglements „ertheilten polizeilichen Vorschriften bleibt für einzelne besonders berücksichtigenswerthe Fälle dem Ministerium „des Innern insoweit vorbehalten, als nicht dadurch dem Rechte oder erheblichen Interessen eines Dritten Ein„trag geschieht."

Die II. Kr. nahm diesen Art. des G.-E. an, unter Hinzufügung der Worte: „**unter Zustim**-

Gesetze die Verhältnisse des einzelnen Falles, insbesondere auch die Vermögens- und Erwerbs-Verhältnisse der betr. Personen, zu berücksichtigen, wie gerade beim Bauwesen. In vielen Fällen würde hier eine schroffe und rücksichtslose Durchführung des Gesetzes den Häuserbesitzern und Bauwerbern nicht nur eine ihren Verhältnissen entsprechende Entwickelung und Ausdehnung ihrer gewerblichen und sonstigen baulichen Anlagen unmöglich machen, sondern mitunter geradezu ihren Ruin herbeiführen; nirgends gilt mehr der Satz: summum jus summa injuria. Man war daher stets genöthigt, unter besonderen Umständen von den bestehenden Bauvorschriften bis zu einem gewissen Maße Dispens zu ertheilen; weniger allerdings bei Neubauten, die eine Durchführung der bestehenden Vorschriften in der Regel ohne besondere Schwierigkeit gestatten, — als vielmehr bei der Anwendung dieser Vorschriften auf bestehende Gebäude. — Nach dem seither bei uns bestehenden Verfahren stand eine solche Dispens-Ertheilung nur dem Ministerium zu; und hierbei soll es auch nach dem vorliegenden Entwurf (welcher sich in dieser Hinsicht mit Art. 76 der Württemb. B.-O. in Uebereinstimmung befindet) belassen werden. Diese Beschränkung der Befugniß zur Dispens-Ertheilung auf die oberste Aufsichtsbehörde bietet die Gewähr, daß bei solchen Dispensen nach gleichmäßigen Grundsätzen verfahren und nur in wirklich berücksichtigenswerthen Ausnahmefällen von der Befugniß Gebrauch gemacht wird; sie bietet auch, wie die Motive zur Würtemb. B.-O. bemerken, den Vortheil, daß das Ministerium auf diesem Wege am schnellsten und einfachsten diejenigen Erfahrungen sammeln kann, welche nöthig sind, um die Baugesetzgebung weiter zu entwickeln, und den im Lauf der Zeit sich geltend machenden neuen Bedürfnissen sowie den Fortschritten der Technik möglichst rasch Rechnung zu tragen. — Uebrigens bezieht sich diese Dispensationsbefugniß selbstverständlich nur auf polizeiliche Vorschriften und nicht etwa auch auf die

---

mung des Gemeindevorstands" hinter den Worten: Ministerium des Innern. Prot. 44, S. 46; 52 S. 30. Die I. Kr. gab dagegen dem Art. folgende Fassung:

„Von den durch Gesetz, Verordnung oder Localpolizeireglements ertheilten polizeilichen Vorschriften kann „in einzelnen besonders berücksichtigenswerthen Fällen das Ministerium des Innern nach Anhörung des „Gemeindevorstandes und des Kreisausschusses insoweit dispensiren als nicht dadurch dem „Rechte oder erheblichen Interessen Dritter Eintrag geschieht." A.-B. I. Kr S. 85—88; Prot. 15 ders. S. 319. Die jetzige bei der wiederholten Berathung des Ges. in der II. Kr. in Uebereinstimmung mit dem Reg.-Commissär beschlossene Fassung beruht auf dem Gedanken:

1) daß, da durch die ständische Beschlußfassung zu den vorhergehenden Artikeln verschiedene Dinge polizeilicher Natur den Ortsstatuten überwiesen worden seien, letztere der Dispens-Ertheilung ebenfalls unterworfen werden müßten, während der G.-E. davon ausgehend, daß polizeiliche Dinge nur in Polizeireglements und nicht in Ortsstatuten geregelt werden könnten, und überhaupt nur eine Dispensertheilung von Polizeivorschriften beabsichtigend, der Ortsstatuten in diesem Art. gar nicht erwähnt hatte;

2) daß, weil die Gemeindevorstände bei Entstehung der Ortsstatuten gesetzlich mitwirkten, dieselben auch zu einem Dispens von denselben ihre Zustimmung zu geben hätten, daß ihnen aber ein weitergehendes Zustimmungsrecht, ein veto in polizeilichen Angelegenheiten, nicht zugestanden werden könne;

3) daß aus demselben Grund der Kreisausschuß, der zu allen Polizeireglements seine Zustimmung gebe, auch seine Zustimmung zu Dispensen von diesen zu ertheilen habe,

4) daß im Uebrigen das Ministerium bei seinen Dispens-Ertheilungen von der Zustimmung keiner Behörde abhänge (also namentlich nicht bei Dispensen von Gesetzen oder Verordnungen), daß es aber selbstverständlich sei, daß bei jedem einzelnen Dispens-Fall die Gemeindevertretungen berichtlich zu hören seien, während bei Dispensen von ortsstatutarischen Bestimmungen die Begutachtung durch den Kreisausschuß (dem Art. 48 pos VI, 3 der K.-O. entsprechend) durch das Gesetz ausdrücklich vorgeschrieben ist.

Vergl. Prot. 57 der II. Kr. S. 63—68; A.-B. I. Kr. Nr. 97, S. 7. Prot. 16 ders. S. 369—370

Leistungen, zu welchen die einzelnen Grundbesitzer der Gemeinde oder Dritten gegenüber verpflichtet sind, — wie sie denn überhaupt ihre natürliche Beschränkung da findet, wo Rechte und Interessen Dritter in's Spiel kommen."

1) S. hierzu den Schlußsatz der in Vorstehendem mitgetheilten Stelle aus den Mot.

2) Die Fälle, die bis jetzt in der Praxis vorgekommen sind, beschränkten sich nach der Versicherung des Gr. Reg.-Commissärs (Prot. 44, S. 43) meist darauf, daß in den Orten, wo ein Steinbau vorgeschrieben war, wo also alle Umfangswände aus Stein aufgeführt werden sollen, durch Dispens im einzelnen Fall Nachsicht ertheilt wurde, z. B. wenn wegen allzu großer Beschränkung des Raums die Aufführung von Brandmauern unthunlich erschien, Fälle, die besonders in Gießen und Bingen häufig vorgekommen seien.

3) Auch hier sind hauptsächlich Vorschriften „polizeilicher" Natur gemeint, wie sie z. B. in Art. 13 Abs. 3, Art. 29, Art. 30 Abs. 2, Art. 38 Abs. 4 ꝛc. enthalten sind, nicht aber solche welche keinen polizeilichen Charakter haben, sondern nur finanzielle Punkte, die Leistungen der Anlieger und Eigenthümer für die Herstellung der Straßen u. s. w. regeln, und insbesondere keine solche, bei welchen durch eine Dispensertheilung den Rechten oder erheblichen Interessen Dritter Eintrag geschähe. Prot. 57, S. 64.

4) Vergl. noch zu dem ganzen Art. §. 98 der A.-B.-O.

Art. 73.

Durch die Baugenehmigung wird nur über die polizeiliche Zulässigkeit eines Bauwesens entschieden; sie erfolgt daher unbeschadet der Privatrechte dritter Personen und der Verfolgung dieser Rechte bei den Gerichten, welchen die Einstellung eines polizeilich zugelassenen Bauwesens, insoweit durch dasselbe Privatrechte verletzt werden, vorbehalten bleibt.

Zu Art. 73.

Die Motive des G.-E. S. 96 bemerken zu dem korrespondirenden Art. 75: „Die Bestimmungen des Art. 75 schließen sich an diejenigen des Art. 88 der Würtemb. B.-O. an und entsprechen den allgemeinen Rechtsgrundsätzen. In dem Verfahren vor den Verwaltungsbehörden wird nur über Einwendungen nicht privatrechtlicher Natur von Seiten Dritter (Art. 68)*) entschieden. Privatrechtliche Einwendungen sind an die Gerichte zu verweisen und halten das Administrativverfahren nicht auf; den Gerichten bleibt aber dann vorbehalten, eventuell die Einstellung eines polizeilich zugelassenen Bauwesens zu verfügen."

Die A.-B.-O. §. 99 schließt sich jedoch bezüglich der Frage, ob und wie weit privatrechtliche Einwendungen in dem baupolizeilichen Administrativverfahren zu berücksichtigen sind oder nicht, den Motiven, welche hierin ebenfalls ihrem Vor-

---

*) Wegen dieses in dem Gesetz ausgefallenen Art. des G.-E. vergl. Note 4 zu Art. 66.

bild, der Würtemb. B.-O.*) zu folgen scheinen, nicht an, sondern bestimmt, daß die Geltendmachung privatrechtlicher Einwendungen gegen ein Bauwesen das Administrativverfahren und die Ertheilung des Baubescheids nicht nothwendig aufhalte. Die Polizeibehörde soll aber in jedem einzelnen Fall erwägen, ob nicht überwiegende Gründe dafür sprechen, die Ertheilung des Baubescheids von dem vorherigen Austrage des Civilrechtsstreites abhängig zu machen. Nach der A.-B.-O. stände es also in der Wahl der Polizeiverwaltungsbehörde, privatrechtliche Einwendungen zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen. Auch dies scheint nicht das Richtige zu sein. Man wird vielmehr behaupten müssen, daß die Polizeiverwaltungsbehörde die privatrechtlichen Einwendungen immer berücksichtigen muß, wenn sie auf baurechtliche Bestimmungen sich gründen, welche in der öffentlichen Bauordnung, sei es in dem gegenwärtigen Gesetz, oder in den zu dessen Vollzug erlassenen Verordnungen oder in Localstatuten, zum Schutze der Privaten, insbesondere der Nachbarn getroffen worden sind. Denn einen gegen das Gesetz in irgend einer Weise verstoßenden Baubescheid zu ertheilen, dazu kann keine Polizeiverwaltungsbehörde weder das Recht noch die Pflicht haben. — Im Uebrigen vergl. noch Art. 71 Abs. 3 oben.

Art. 74.

Die Baugenehmigung wird unwirksam, wenn mit der Ausführung des Bauwesens nicht innerhalb eines Jahres von der Zeit der endgültig ertheilten Genehmigung an in einer den Verhältnissen entsprechenden Weise [1]) begonnen wird. Sie kann jedoch für ein weiteres Jahr erstreckt werden, wenn der unveränderte Fortbestand der einschlägigen Verhältnisse nachgewiesen wird und erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.

Die Baugenehmigung wird für den Gegenstand der Bauausführung ertheilt und kann daher auf einen anderen Bauherrn übertragen werden. Von einem derartigen Wechsel in der Person des Bauherrn muß der Localpolizeibehörde durch den bisherigen und den neuen Bauherrn schriftliche Anzeige gemacht werden.

Zu Art. 74.

Die Bestimmungen dieses Art., welche sich ähnlich in §. 97 der Bayer. und Art. 91 der Würtemb. B.-O., sowie in §. 54 der Bad. B.-O. vom 5. Mai 1869 finden, waren zwar in unserer seitherigen Gesetzgebung nicht vor-

*) Art. 88 Abs. 2 derselben lautet: „Privatrechtliche Einwendungen, insbesondere auch solche, welche „sich auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen dieses Gesetzes im vierten Abschnitte gründen, hemmen die bau„polizeiliche Behandlung nicht; sie sind dann, wenn nicht eine Verständigung erfolgt, zur civilrechtlichen Ent„scheidung zu verweisen, welcher die Einstellung des polizeilich zugelassenen Bauwesens vorbehalten bleibt." — Die Würtemb. B.-O. enthält nämlich in ihrem vierten Abschnitt Art. 56—73 eine Reihe nachbarrechtlicher Bauvorschriften, während die diesseitige Bauordnung darauf verzichtete, das Nachbarrecht ex professo in ihr Gebiet herein zu ziehen und zwar mit Rücksicht auf die bevorstehende allgemeine deutsche Civilgesetzgebung. Nur hie und da sind einzelne in das Nachbarrecht einschlagende Bestimmungen getroffen worden, wie Art. 46 Abs. 2—4, Art. 37 Abs. 3 pos. 2, Art. 35 Abs. 1 2c. Mot. S. 10—11. (S. o Einleit. § 8.)

gesehen, empfehlen sich aber von selbst. Mot. S. 96—97. Der Vollständigkeit halber hätte auch der Fall berücksichtigt werden müssen, daß das Bauwesen längere Zeit liegen bleibt.

1) „in einer den Verhältnissen entsprechenden Weise" — ein auf Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 51) beschlossener Zusatz, weil — so sagt der A.-B. — der Beginn der Ausführung eines Bauwesens ein relativer Begriff sei, und es zweifelhaft erscheine, von wann an der Zeitpunkt des Beginnes gerechnet werden könne. Indessen dürfte dadurch für die genauere Definirung des Wortes: Beginnen noch nicht viel gewonnen sein.

Art. 75.

Vor Ertheilung der endgültigen Baugenehmigung [1]) darf mit der Ausführung der Bauarbeiten [2]) ohne besondere Genehmigung [3]) der zuständigen Behörde nicht begonnen werden. [4])

Zu Art. 75.

Dieser Art., an §. 93 der Bayer. B.-O. sich anlehnend, betont wiederholt das schon in Art. 132 des P.-St.-G. ausgesprochene Verbot, wonach ein Bau nicht eher angefangen werden darf, als bis die Behörde ihre Genehmigung ertheilt hat. — Nach Art. 79 der Würtemb. B.-O. darf schon vorher wenigstens mit den Grabarbeiten begonnen werden; es ist dies aber deßwegen nicht rathsam, weil im Fall der Versagung der Baugenehmigung die Baugrube gewöhnlich längere Zeit unausgefüllt und ungeebnet bleibt, was zu mancherlei Mißständen führt. Mot. S. 97.

1) Das Beiwort „endgültigen" weist darauf hin, daß auch ein nach Art. 71 eingeleitetes Recursverfahren erledigt sein muß. In dem G.-E. stand: „Vor Ertheilung der erforderlichen Baugenehmigung, bezhw. deren Bestätigung in letzter Instanz &c." — Wenn nur gegen einen Theil des Baubescheids Beschwerde geführt wird, kann die einstweilige Ausführung des unbestrittenen Theils keinem Anstand unterliegen.

2) einschließlich des Ausgrabens der Fundamente und Keller nach A.-B.-O. §. 100 Abs. 1 und den oben mitgetheilten Motiven.

3) welche bei einem Neubau nur dann erfolgen soll, wenn hinsichtlich seiner Stellung und Begrenzung kein Anstand obwaltet. A.-B.-O. §. cit. Abs. 2.

4) Verzögert sich der Baubescheid ohne Grund, so muß Beschwerde geführt werden; ein eigenmächtiges Vorgehen des Bauwerbers ist im öffentlichen Interesse nicht zu gestatten. Vergl. Prot. 44, S. 48 u. Anm. 2 zu Art. 70.

Art. 76.

Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind nur insoweit zuläſsig, als zu ihrer Ausführung auch in einem bereits bestehenden Gebäude eine Genehmigung nicht erforderlich sein würde. Anderen Falls ist, auf Verlangen unter Vorlage neuer Pläne oder von Er-

gänzungsblättern zu den genehmigten Plänen, besondere Genehmigung zu erwirken.

Zu Art. 76.

Dieser Art., welcher den betr. Bestimmungen in §. 96 der Bayer. und Art. 79, Abs. 3 der Würtemb. B.-O. entspricht, formulirt eine in der Natur der Sache gelegene und auch stets als selbstverständlich angesehene Modification des Wortlauts von Art. 133 des P.-St.-G. und §. 367, 15 des D. St.-G.-B., wonach solche Abweichungen von dem genehmigten Bauplan nicht strafbar sein sollen, zu deren Ausführung in einem bereits bestehenden Gebäude eine Genehmigung überhaupt nicht erforderlich wäre. Mot. S. 97.

Art. 77.

Die Bauenden sind verpflichtet, der Localpolizeibehörde von der Beendigung des Rauhbaues genehmigter Bauten und Feuerungsanlagen vor dem Beginn der Verputzarbeiten Anzeige zu machen,[1]) damit zur Prüfung der plan- und vorschriftsgemäßen Ausführung des Bauwesens eine Besichtigung[2]) desselben vorgenommen und je nach dem Ergebniß[3]) weitere Verfügung getroffen werden kann.[4])

In Localpolizeireglements oder in dem Baubescheide kann vorgeschrieben werden, daß eine Anzeige auch in anderen Stadien des Bauwesens zu erfolgen hat, insbesondere bei der Aussteckung des Baues, bei der Versetzung der ersten Sockelschichte und nach der Vollendung (Fertigstellung) des Baues.

Zu Art. 77.

Die in Abs. 1 enthaltene, dem §. 94 der Bayer. B.-O. entlehnte Vorschrift war in dieser Allgemeinheit unserer bisherigen Gesetzgebung fremd. Nur im Falle des Art. 138 des P.-St.-G., wo es sich um Feuerungsanlagen &c. handelt, wird eine solche Anzeige vorausgesetzt, da dergleichen Anlagen nicht früher in Gebrauch genommen werden dürfen. Gewiß empfiehlt sich aber jene weitergehende Vorschrift und die dadurch herbeigeführte regelmäßige Revision („Abnahme“) eines fertigen Baues Seitens der Baupolizeibehörde. Mot. S. 97.

1) Die A.-B.-O. §. 101, Abs. 1 nimmt von dieser Vorschrift die in §. 91 derselben erwähnten, von einer staatlichen Baubehörde ausgeführten Bauten aus, wie es auch der G.-E. intendirte, in dem er in einem dritten Absatz des gegenwärtigen Art. bestimmte: „Bei den in Art. 69 (jetzt Art. 67) letzter „Absatz bezeichneten Bauten haben die vorstehend erwähnten Anzeigen, gleichwie „die Revision der Feuerstätten vor ihrer Benutzung zu unterbleiben.“ Infolge davon, daß der angezogene letzte Absatz des Art. 69 des G.-E. (jetzt Art. 67) landständischer Seits gestrichen wurde (s. o. Bem. 1 zu Art. 67 in Note*) fiel auch die obenerwähnte Bestimmung des G.-E. weg. (A.-B. S. 52, Prot. 44, S. 51.) Im Uebrigen ist die in dem weggefallenen al. 3

dieses Art. beabsichtigte Ausnahmsbestimmung und ihre Wiederaufnahme in §. 101, Abs. 1 der A.-B.-O. als ein Verlassen des in Art. 69, Abs. 3 des G.-E. eingenommenen Standpunktes anzusehen, wonach auch das unter Leitung eines Staats- oder Reichs-Baubeamten auszuführende Bauwesen der Controle der allgemeinen staatlichen Baupolizei und ihrer Organe zu unterstellen ist. S. o. Bemerk. 1 zu Art. 67 Note.*)

2) Besichtigung und Prüfung soll durch einen bei dem fraglichen Bau unbetheiligten Bauverständigen und in Ermangelung eines von der Gemeinde oder dem Kreise angestellten besonderen Technikers von dem Feuervisitator, welchem die in Art. 138 des P.-St.-G. vorgeschriebene Untersuchung neuer Feuerungsanlagen ohnehin obliegt, vorgenommen werden und zwar der Regel nach gelegentlich dieser. A.-B.-O. §. cit. Abs. 1, 2 u. 3.

3) worüber die Localpolizeibehörde derjenigen Behörde, welche den Baubescheid ertheilte, Bericht zu erstatten hat. Letztere hat die Beseitigung etwaiger Anstände zu überwachen. A.-B.-O. §. cit. Abs. 4 u. 5.

4) Wer gegen die Vorschrift des Abs. 1 fehlt, verfällt der allgemeinen Strafe des Art. 80 des Gesetzes. Wer aber außerdem neu angelegte, oder wesentlich veränderte Kamine, Feuerungsanlagen ꝛc. eher benutzt, als bis sie polizeilich untersucht und für benutzbar erklärt worden sind, verfällt der in Art. 138 des P.-St.-G. angedrohten Strafe, eine Bestimmung, welche durch Abs. 6 des §. 101 der A.-B.-O. auf alle in § 64 derselben erwähnten Anlagen ausgedehnt wird.

Art. 78.

Die in Baupolizeisachen nöthig werdenden Eingaben und Verfügungen sind frei von Stempel und Gebühren.

Den Aufwand für die Anfertigung von Ortsbauplänen, bezw. die Feststellung von Straßen- und Baufluchtlinien und Straßenhöhen hat die betreffende Gemeinde zu übernehmen.

Für die gewöhnlichen aufsehenden Functionen der Localpolizeiorgane (Art. 62) hat der Bauherr für die Regel nichts zu entrichten. Dagegen hat er sowohl die Gebühren der mit der Untersuchung neu angelegter oder wesentlich veränderter Feuerungsanlagen ꝛc. beauftragten Experten,[1]) als auch die etwaigen Kosten der erforderlichen Augenscheine und Gutachten der Polizeiverwaltungsbehörde, bezw. eines zugezogenen Technikers,[2]) sowie die Kosten der besonderen Beaufsichtigung (Art. 63 a. E.) zu tragen, namentlich auch wenn solche in Folge der Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften nöthig wird.

Besondere Kosten, welche durch unbegründete Einsprüche veranlaßt werden, fallen Demjenigen zur Last, welcher diese Einsprüche erhoben hat.

Zu Art. 78.

Durch Abs. 1 wird eine bereits bestehende durch die B.-O. vom 5. April 1856 getroffene gesetzliche Bestimmung aufrecht erhalten. (s. §. 5 der Einleit.) Das in Abs. 2 Gesagte aber dürfte sich ebenso von selbst verstehen, wie die im Gesetz nicht ausgesprochene Verpflichtung der Bauwerber, die erforderlichen Bauzeichnungen und Situationspläne auf ihre Kosten beizubringen. Was sodann die in Abs. 3*) erwähnten durch die polizeiliche Beaufsichtigung resp. Prüfung und Begutachtung eines Bauwesens entstehenden Kosten betrifft, so mußten die Gebühren der mit der Untersuchung neu angelegter oder wesentlich veränderter Feuerungsanlagen rc. beauftragten Experten bisher schon von dem Bauherrn getragen werden, und waren deren Gebühren zuletzt durch Minist.-Aussch. v. 17. Febr. 1874 geregelt worden. Bei den darauf im Gesetz erwähnten, durch die erforderlichen Augenscheine und Gutachten der Polizeiverwaltungsbehörde bezhw. eines zugezogenen Technikers entstehenden, Kosten ist nach den Mot. des G.-E. insbesondere an diejenigen Kosten zu denken, welche dadurch entstehen, daß die aufsehende Polizeiverwaltungsbehörde oder der zugezogene (staatlich angestellte) Techniker nicht an demselben Orte residiren, wo das Bauwesen ausgeführt wird. Diese Kosten sowie die weiter erwähnten, durch die besondere Beaufsichtigung eines Bauwesens entstehenden, dem Bauherrn aufzubürden, hielt man deshalb für das Richtige, weil dieselben weniger im öffentlichen Interesse als im Interesse des Privaten aufgewendet würden, und sie Niemanden sonst billiger Weise aufgebürdet werden könnten, weder dem Staat noch der Gemeinde, und weil man auf diese Weise auch in Uebereinstimmung bleibe mit §. 22 der deutschen Gewerbeordnung, der alle Kosten, welche durch das in derselben vorgeschriebene Verfahren wegen Zulässigkeit einer gewerblichen Anlage entstehen, dem Unternehmer zu Last setze, insoweit sie nicht durch unbegründete Einwendungen Dritter entstanden seien. Insbesondere liege keine Veranlassung vor, den Bauenden mit den hier in Rede stehenden Kosten zu verschonen, wenn sie durch eine, nachher für begründet erkannte Einsprache eines Dritten hervorgerufen worden seien. Allein mit

---

*) Die Fassung des Abs. 3 ist schließlich die ursprüngliche des G.-E. geblieben, nachdem sie zuerst vielfache Anfechtung erfahren hatte. Nach dem von dem Ausschuß II. Kr. (A.-B. S. 52) gestellten und von der Kr. bei der I. Lesung adoptirten Antrag sollte der Bauherr weder die Expertise-Kosten für die Untersuchung der Feuerungs-Anlagen noch sonstige durch Prüfung oder Beaufsichtigung seines Bauwesens Seitens der Polizeiverwaltungsbehörde und des von ihr zugezogenen Technikers entstehende Kosten tragen, außer wenn solche Kosten durch eine Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften hervorgerufen worden seien, indem man von der Ansicht ausging, daß alle übrigen Kosten im öffentlichen Interesse aufgewendet würden. Prot. 44, S. 52—55. Bei der II. Lesung in der II. Kr. machte man hinsichtlich der durch Prüfung der Feuerungs-Anlagen entstehenden Kosten eine weitere Ausnahme. Prot. 52, S. 31—22. Die I. Kr. hielt jedoch an dem Reg.-Entwurf fest (A.-B. I. Kr. S. 92; Prot. 15, S. 319), worauf nach erfolgter Recommunication die II. Kr. sich in diesem Punkte dem Beschlusse der I. Kr. anschloß. (Prot. 58, S. 15.) Von dem Ausschuß-Referenten der II. Kr. (selbst höherer Verwaltungsbeamter) war es insbesondere nicht allein für mißständig, sondern auch für nicht ganz anständig, und zugleich als noch nicht dagewesen bezeichnet worden, daß die Kreisräthe von den Privaten Diäten bezögen. Prot. 44, S. 54; 58, S. 15. Auf dem nämlichen Standpunkt wie der Ausschußreferent II. Kr steht auch wohl die Bayer. B.-O. §. 99, Abs. 6, welcher bestimmt: „Das Verfahren ist tax- und stempelfrei und die Vornahme von Augenscheinen für die instruirenden Behörden Amtssache; die sonstigen Kosten hat der Unternehmer zu tragen — und Art. 94, Abs. 4 der Würtemb. B.-O., welcher sagt: „Die Kosten der Visitationen des Oberamtsbautechnikers trägt die Oberamtspflege."

nahezu demselben Recht trage er diese Kosten auch dann, wenn sie durch die Natur des Baues oder durch andere besondere Verhältnisse veranlaßt würden. — Daß endlich diejenigen Kosten, welche durch die Uebertretung baupolizeilicher Vorschriften oder durch unbegründete Einwendungen entstehen, dem Urheber derselben zur Last gesetzt werden, bedarf keiner weiteren Rechtfertigung. Vergl. Mot. S. 98—99. Prot. 44, S. 51—55; 52 S. 31—32; 58 S. 13—15.

1) S. hierzu §. 102 der A.-B.-O. woselbst Näheres wegen dieser Gebühren bestimmt ist.

2) Bereits in §. 89 der A.-B.-O. ist vorgeschrieben, daß durch die in Art. 67 des Ges. erwähnte technische Begutachtung Kosten nicht veranlaßt werden sollen, wenn nicht besondere Verhältnisse im einzelnen Falle ausnahmsweise eine Localbesichtigung außerhalb des Amtssitzes der betreffenden (staatlichen, technischen) Behörde erforderlich machen.

Art. 79.

Für die Einhaltung der allgemeinen, im Gesetz, in den zu dessen Ausführung erlassenen Verordnungen und in den Localpolizeireglements, bezw. Ortsbauplänen [1]) enthaltenen polizeilichen Vorschriften, wie auch der im einzelnen Falle von der zuständigen Behörde auf Grund des Gesetzes getroffenen besonderen Bestimmungen [2]) und des genehmigten Bauplans sind sowohl die Bauherren, als deren Baumeister und Bauhandwerker strafrechtlich verantwortlich. Nicht minder sind die Verfertiger der Pläne (Art. 66) für die Richtigkeit der Zeichnungen und der eingetragenen Maßverhältnisse verantwortlich.

Sollte es dem Bauherrn auch bei gehöriger Aufmerksamkeit nicht möglich gewesen sein, sich von den durch den Bauhandwerker vorgenommenen Abweichungen von den hinsichtlich der Art der Ausführung des Baues oder der Veränderung bestehenden oder ertheilten, bezw. genehmigten Bestimmungen zu unterrichten, so bleibt er von Strafe frei. (Polizeistrafgesetz Art. 133.)

Zu Art. 79.

Der in Abs. 1 ausgesprochene Grundsatz der cumulativen strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Bauherrn und der ausführenden Bauhandwerker für die Uebertretung der gesetzlich bestehenden oder speciell gegebenen baupolizeilichen Vorschriften ist auch in §. 367, 15 des D. St.-G.-B. und in Art. 132 u. 133 des P.-St.-G.-B. festgehalten, und die eine eventuelle Straflosigkeit des Bauherrn bezweckende Modification in Abs. 2 findet sich ebenfalls bereits in dem letzten der beiden ebenerwähnten Art. des P.-St.-G.-B. Mot S. 99.

1) Der Ortsstatuten wurde hier absichtlich nicht gedacht, und zwar wie der Reg. Commissär, gegenüber dem Antrag des Ausschusses II. Kr. (A.-B. S. 53) auf Einreihung derselben in die hier genannten gesetzl. Vorschriften, bei

der Debatte bemerkte, weil in Ortsstatuten keine Strafbestimmungen enthalten seien, und die in denselben enthaltenen Bestimmungen bei Ertheilung der Baubescheide und der Baugenehmigung gewahrt werden könnten. Wenn aber ein Baubescheid nach den Normen der Ortsstatuten ertheilt sei, dann werde eine Abweichung von diesen Normen als eine gegen den genehmigten Bauplan verstoßende Bauausführung zu bestrafen sein. Prot. 44, S. 56—57. Indessen enthalten auch die Ortsbaupläne keine Strafbestimmungen, und ebensowenig sind die im Gesetz oder in den dazu erlassenen Ausführungs-Verordnungen enthaltenen Bau-Vorschriften jedesmal mit Strafandrohungen versehen, weshalb man der Vollständigkeit wegen die Ortsstatuten hier ebenfalls hätte erwähnen können und sollen.

2) Hierunter sind insbesondere die in den Baubescheiden ertheilten besonderen Anordnungen zu verstehen. Prot. 44, S. 56.

Art. 80.

Verfehlungen gegen die in Art. 79 genannten Vorschriften und Bestimmungen ziehen für die Bauherren, Baumeister und Bauhandwerker, welche sich derselben schuldig gemacht haben, soweit nicht die einschlägigen Bestimmungen des Strafgesetzbuchs und des Polizeistrafgesetzes Anwendung finden, Geldstrafe bis zu 150 Mark oder Haft nach sich. [1])

Die zuständige Polizeibehörde kann überdies [2]) die erforderlichen Zwangsmaßregeln behufs vorschriftsmäßiger Umänderung, und in besonders erheblichen Fällen auf Grund des Art. 80 der Kreisordnung, bezw. 56 der Städteordnung, die Abreißung der ohne vorherige Erlaubniß oder vorschriftswidrig errichteten [3]) Bauten oder Anlagen auf Kosten des Schuldigen anordnen.

Zu Art. 80.

Abs. 1 will zu den baupolizeilichen Straf-Bestimmungen des deutschen Strafgesetzbuchs und des hess. Polizeistrafgesetzes nur ergänzend hinzutreten. Wo daher eine Verfehlung gegen die in Art. 79 genannten Vorschriften zu bestrafen ist, welche bereits in dem St.-G.-B. oder dem P.-St.-G.-B. mit Strafe bedroht ist, sind die Strafbestimmungen dieser beiden Gesetzbücher anzuwenden, sie mögen härter oder milder sein wie die subsidiäre Strafbestimmung des Art. 80 Abs. 1. Was in den Mot. S. 99 über dieses Verhältniß gesagt wird, ist irrig, oder wenigstens unklar ausgedrückt.

Zu Abs. 2 des Art. 80 ist sodann eine Abänderung des Art. 137 des P.-St.-G.-B. beabsichtigt, nach welchem das Gericht bei Erkennung der Strafen wegen Uebertretung der in dem Gesetz bezeichneten baupolizeilichen Bestimmungen, nämlich der in Art. 132—136 des P.-St. G genannten, auf den Antrag der Polizeiverwaltungsbehörde zugleich auf Abreißung, Entfernung oder vorschriftsmäßige Umänderung der ohne vorherige Erlaubniß oder vor-

schriftswidrig errichteten Bauten oder Anlagen auf Kosten des Schuldigen zu erkennen hatte. Nach der dieser Gesetzes-Bestimmung in den Mot. zu dem Entwurf des gegenwärtigen Gesetzes gegebenen Auslegung*) war hierbei der Richter — die Existenz einer Contravention vorausgesetzt — an den Antrag der Verwaltungsbehörde gebunden, und kam das richterliche Judicium materiell gar nicht mehr in Betracht. Da nun die Bestimmung des Art. 137 in der Praxis stets so gehandhabt worden, daß die **Vollstreckung** des gerichtlichen Erkenntnisses ebenfalls von dem Ermessen der Verwaltungsbehörde abhängig geblieben sei, welche in zahlreichen Fällen in Berücksichtigung der Verhältnisse des Contravenienten von derselben abgesehen habe, so schien es logischer, das durch den Antrag der Polizeiverwaltungsbehörde provocirte gerichtliche Erkenntniß, dessen gesetzliche Zulässigkeit im Hinblick auf die Bestimmungen des §. 5 des Einführungsgesetzes zum D. St.-G.-B. vom 31. Mai 1870 ohnehin in Zweifel gezogen werden könne, ganz wegfallen zu lassen, und der Polizeiverwaltungsbehörde das selbstständige Recht zu verleihen, ein durch vorliegendes richterliches Strafurtheil als gesetz- oder vorschriftswidrig erkanntes Bauwesen entsprechend umändern bezhw. beseitigen zu lassen. Mot. S. 99—100. Da indessen die Fassung des Abs. 2 des G.-E.**) dem Ausschuß II. Kr. mit Rücksicht auf mögliche Ueberschreitungen, welche sich die Polizeibehörden zu Schulden kommen lassen könnten, Bedenken erregte, erhielt derselbe auf seinen Antrag (A.-B. S. 53) seine jetzige Fassung. (Prot. 44, S. 62; 52 S. 32).***)

1) Ueber das Verhältniß dieser Strafe zu den einschlägigen Strafbestimmungen des D. St.-G.-B. und des P.-St.-G.-B. vergl. §. 103 der A.-B.-O.

2) Durch das Wörtchen „überdies" wird auf Abs. 1 zurückverwiesen. Es steht hiernach die der Polizeiverwaltungsbehörde in al. 2 ertheilte Befugniß in Zusammenhang mit der in Abs. 1 angedrohten Strafe, setzt also ein richterl. Straferkenntniß voraus, wie auch aus den Mot. (s. o. a. E.) und aus der Aeußerung des Gr. Reg.-Commissärs Prot. 52 S. 36 (verb.: „nachdem durch das Gericht überhaupt die Existenz des rechtswidrigen Zustands declarirt worden ist" —) hervorgeht.

3) zu „**ohne vorherige Erlaubniß oder vorschriftswidrig errichteten.**" Damit ist nicht gemeint, daß es der Regierung gestattet sein soll, einen Bau, gegen den materiell nichts zu erinnern ist, blos deswegen einzureißen, weil die erforderliche Baugenehmigung nicht ertheilt war. Prot. 44, S. 59 u. 61. Bei dieser Einschränkung wäre, ebenso wie schon bei Art. 137 des

---

*) Nach der in der II. Kr. von juristischer Seite gegebenen Versicherung war die Auslegung der Gerichte eine andere. Hiernach haben dieselben den Antrag der Verwaltungsbehörde auf Abreißung selbstständig geprüft und nur bei wesentlichen Verunstaltungen oder sicherheitsgefährlichen Zuständen auf **Zulässigkeit** der Abreißung erkannt. Prot. 52, S. 36—37.

**) Dieselbe lautete: „Die Polizeiverwaltungsbehörde kann überdieß die erforderlichen Zwangsmaß- „regeln behufs Abreißung, Entfernung oder vorschriftsmäßiger Umänderung der ohne vorherige Erlaubniß „oder vorschriftswidrig errichteten Bauten oder Anlagen auf Kosten des Schuldigen anordnen."

***) Ueber die Räthlichkeit der in Abs. 2 der Polizeiverwaltungsbehörde ertheilten Befugniß und die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Art. 80 der K.-O. und des Art. 56 der St.-O. auf den vorliegenden Fall, und ob nicht statt dessen die Beibehaltung des Art. 137 des P.-St.-G.-B. sich empfehle, erhob sich bei der zweiten Lesung des G.-E in der II. Kr. eine längere Debatte, die aber mit einer Abstimmung zu Gunsten des G.-E. in der bei der ersten Lesung beschlossenen Fassung endigte. Prot. 52, S. 32—39.

P.-St.-G.-B. eine vorsichtigere Fassung wünschenswerth gewesen, welche ein in der II. Kr. gestelltes Amendement vergebens zu erreichen suchte. Prot. 44, S. 58, 61 u. 62.

Art. 81.

Die Gesetze vom 23. Juni 1875 und 28. Dezember 1876, die Ausführung des Bauplanes für die Erweiterung der Provinzialhauptstadt Mainz betreffend, verbleiben in Kraft. Dagegen treten alle Gesetze, Verordnungen, Localbauordnungen und sonstigen Vorschriften, insoweit sie mit den Bestimmungen des gegenwärtigen Gesetzes in Widerspruch stehen, außer Wirkung. [1])

Zu Art. 81.

1) Zu „Dagegen — außer Wirkung." Im G.-E. Art. 83 lautete dieser Satz: „Dagegen treten die Vorschriften des Art. 137 des Polizei„strafgesetzes und der bestehenden Localbauordnungen, welche mit den Bestim„mungen des gegenwärtigen Gesetzes in Widerspruch stehen, außer Wirkung." Der Ausschuß II. Kr., von der Ansicht ausgehend, daß alle Bestimmungen, welche mit dem gegenwärtigen Gesetz in Widerspruch stehen, mit dem Erscheinen desselben außer Kraft treten, beantragte den Anfang dieses Satzes also zu fassen: „Dagegen treten alle Gesetze, Verordnungen, Localbauordnungen und „sonstigen Vorschriften, welche ꝛc." und erhielt diese Fassung auch die Billigung beider Kammern mit dem bei der I. Lesung in der II. Kr. gestellten Amendement, an Stelle des Wortes „welche" zu setzen „insoweit sie", um keinen Zweifel darüber aufkommen zu lassen, daß insoweit die seitherigen Gesetze, Verordnungen ꝛc. und insbesondere die Localbauordnungen mit den Vorschriften der allgemeinen B.-O. nicht im Widerspruch stehen, sie fortwährend in Gültigkeit bleiben. Prot. 44, S. 62—64. — Speciell aufgehoben durch §. 104 der A.-B.-O. sind die dort näher bezeichneten Verordnungen.

Art. 82.

Unser Ministerium des Innern und der Justiz ist mit der Ausführung dieses Gesetzes beauftragt, und werden Wir durch dasselbe auch den Zeitpunkt bestimmen lassen, an welchem dieses Gesetz in Wirksamkeit tritt. [1])

Zu Art. 82.

1) S. §. 105 der A.-B.-O.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, den 30. April 1881.

(L. S.) **Ludwig.**

v. Starck.

Anhang.

I.

Verordnung vom 1. Februar 1882 die Ausführung der allgemeinen Bauordnung vom 30. April 1881 betr.

Mit Allerhöchster Ermächtigung Seiner Königlichen Hoheit des Großherzogs wird zur Ausführung des Gesetzes, die allgemeine Bauordnung betreffend, sowie zur Instruction der betheiligten Behörden hiermit verordnet, wie folgt:

Zu Artikel 1.

§. 1. Zu den auch ferner neben der „allgemeinen Bauordnung" in Geltung bleibenden Gesetzen und Verordnungen, welche Beschränkungen der Baufreiheit enthalten, gehören insbesondere:

das Polizeistrafgesetz vom 30. October 1855 und

das allgemeine deutsche Strafgesetzbuch vom 30. Mai 1870 mit ihren hier einschlägigen Bestimmungen;

die deutsche Gewerbeordnung vom 21. Juni 1869 beziehungsweise die Novelle dazu vom 17. Juli 1878 (§§. 16, 24, 120, 147,$_2$);

das Reichsgesetz vom 21. December 1871, die Beschränkungen des Grundeigenthums in den Umgebungen von Festungen betr.;

das Gesetz vom 6. Juni 1853 (Artikel 22), die Versicherung der Gebäude gegen Feuersgefahr, resp. das Gesetz vom 10. September 1878 (Art. 4 pos. 4), die Landes-Brandversicherungs-Anstalt betr.;

die Verordnung und das Regulativ vom 30. October 1851, sowie der Nachtrag zu letzterem vom 30. September 1856, die Anlage und den Betrieb von Gasfabriken und die Anlage von Gasometern betr.;

die Verordnung vom 9. August 1852, Phosphorzündhölzer-Fabriken betr.;

das Gesetz vom 20. Februar 1853, die Errichtung und Beaufsichtigung der Wassertriebwerke an Bächen betr.;

und die zu dessen Ausführung erlassenen Bestimmungen, lithogra-

phirtes Ausschreiben vom 20. Mai 1853, Nr. 24 von 1854 und Nr. 25 von 1857, insoweit jenes Gesetz und diese Bestimmungen nicht durch die deutsche Gewerbeordnung und ihre Ausführungs-Verordnung vom 1. November 1869 modificirt worden sind;

die Verordnung vom 4. August 1857, die Anlage und den Gebrauch von Dampfkesseln betr., und die darauf bezügliche Bekanntmachung vom 3. Juli 1860, insoweit solche durch die vom Bundesrathe des Deutschen Reichs erlassenen „Allgemeinen polizeilichen Bestimmungen über die Anlegung von Dampfkesseln“ vom 29. Mai 1871 nicht modificirt worden sind, (vergl. lithographirtes Ministerial-Ausschreiben vom 15. November 1873 zu Nr. 11579);

das Gesetz resp. die Verordnung vom 17. October 1868, den Verkehr mit Petroleum und anderen leicht entzündlichen Mineralölen betr., und das zur Ausführung derselben erlassene Ministerial-Amtsblatt Nr. 15 vom 20. October 1868.

§. 2. Die allgemeine Bauordnung behandelt nur die im öffentlichen Interesse getroffenen Beschränkungen der Baubefugniß. Die dem Privatrechte angehörigen nachbarrechtlichen Beschränkungen bleiben dadurch im Allgemeinen unberührt; zu vergleichen ist jedoch Artikel 35 Absatz 1, Artikel 37 letzter Absatz und Artikel 47.*)

Zu Artikel 2.

§. 3. Insoweit in Gesetzen oder Verordnungen die auf das Bauwesen bezüglichen Fragen eine bestimmte Regelung finden, ist eine anderweite Regelung in Ortsstatuten oder Localpolizeireglements ausgeschlossen. Bestimmungen in Ortsstatuten oder Localpolizeireglements treten daher dann außer Wirksamkeit, wenn späterhin durch Gesetz oder allgemeine Landesverordnung über denselben Punkt etwas Anderes unbedingt vorgeschrieben wird.

§. 4. Ob eine bestimmte Frage durch Ortsstatut oder durch Localpolizeireglement zu ordnen ist, hängt von der Natur der Frage ab; dieselbe Frage kann nicht willkürlich in einer oder der anderen Weise geordnet werden. In Ortsstatuten sind Angelegenheiten der Gemeinde, sowie Rechte und Pflichten nichtpolizeilicher Natur der Gemeindemitglieder zu behandeln; Strafbestimmungen, überhaupt pönalisirte Ge- und Verbote, gehören nicht in Ortsstatuten, sondern in die Localpolizeireglements, welchen die Regelung specifisch baupolizeilicher Fragen vorbehalten ist.

*) Original-Druckfehler, wofür „46“ zu setzen ist.

Sollten in Ortsstatuten Bestimmungen getroffen werden, deren Nichtbeachtung mit Strafe bedroht werden muß, so hat letzteres in einem besonderen Localpolizeireglement zu geschehen.

§. 5. In der allgemeinen Bauordnung sind den Ortsstatuten ausdrücklich anheimgegeben:

die Bestimmung von Straßen oder Straßentheilen, welche nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden sollen (Art. 10 a. E.);

die Bestimmung darüber, welche Flächen zur Benutzung als Bauplatz nicht mehr geeignet sind (Art. 13 letzter Abs.);

die Festsetzung der Bedingungen, unter welchen die in Folge der Schließung eines Gemeindewegs expropriirten Grundstücke von der Gemeinde an die angrenzenden Grundbesitzer abzutreten sind (Art. 17 a. E.);

die Vorschrift, daß außerhalb des Bereichs des Ortsbauplans Gebäude nicht errichtet werden dürfen (Art. 18);

die näheren Bestimmungen über die Voraussetzungen, unter welchen die Eröffnung und Herstellung der im Ortsbauplan vorgesehenen Straßen ꝛc. Seitens der Gemeinde zu erfolgen hat (Art. 20);

Bestimmungen, daß in noch nicht eröffneten Straßen oder Straßentheilen Gebäude nicht errichtet werden dürfen (Art. 20 letzter Abs.);

Bestimmungen darüber, ob und in welchem Maße die an neu anzulegenden beziehungsweise auch schon bestehenden Ortsstraßen angrenzenden Grundbesitzer zu den Kosten der Straßenanlage beziehungsweise Kanalbauten herangezogen werden sollen (Art. 21);

Festsetzung von Beschränkungen in Beziehung auf die Art der an den Straßen und öffentlichen Plätzen zulässigen Gebäude und die Stellung der Gebände mit der Trauf- oder Giebelseite gegen die Straße oder öffentliche Plätze, sowie auch von Beschränkung der im §. 16 der Gewerbeordnung genannten gewerblichen Anlagen auf bestimmte Ortstheile (Art. 29);

Bestimmungen über das Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baufluchtlinie (Art. 30 Abs. 2);

Ausnahmebestimmungen für Orte mit vorherrschend landwirthschaftlichem Betriebe hinsichtlich der Anlage von Abtritten (Art. 34 Abs. 2); sowie Bestimmungen über die Art der Wegschaffung der Fäcalstoffe (Art. 34 letzter Abs.);

Bestimmungen über die Errichtung, Zugänglichkeit, Stellung, Bauart und Größe der Hintergebäude (Art. 37 Abs. 2);

Bestimmungen über die Entfernung der Wohngebäude und Brunnen von Friedhöfen (Art. 38 Abs. 4);

Bestimmungen über das Baumaterial und die Aufführung der Umfangsmauern von Gebäuden (Art. 44);

Vorschriften über das Aeußere der Gebäude (Art. 59).

§. 6. In der allgemeinen Bauordnung sind den Localpolizeireglements ausdrücklich überlassen:

Bestimmungen über das Hervortreten einzelner Gebäudetheile über die Baufluchtlinien, über das Aufgehen von Fenster- und Kellerläden, Thoren und Thüren, über die Beseitigung von in die Straßenfluchtlinie vorspringenden Fenstergittern, Kettensteinen, Freitreppen, Kellerhälsen und ähnlichen Vorrichtungen (Art. 30 Abs. 1, 5 und 6);

Bestimmungen über die Höhe von Privatgebäuden, die an engen oder an mehreren Straßen von ungleicher Breite gelegen sind (Art. 31 letzter Abs.);

Vorschriften über die Ableitung des Wassers von Dächern, sowie über die ober- oder unterirdische Ableitung des Regen- und Abfallwassers aus den Hofraithen (Art. 32);

Vorschriften über die Anbringung der Ausgüsse aus Küchen, Brennereien 2c. (Art 33);

Vorschriften über die Benutzung und den Abschluß der Winkel oder Reule (Art. 35);

Vorschriften über den Abschluß von Düngerstätten und dergleichen gegen die Straße (Art. 36);

Bestimmungen über Gebäudeabstände und die Entfernung schädlicher Bauanlagen von gemeinschaftlichen Mauern oder der Grenze (Art. 37);

Bestimmungen über die Entfernung neuer Bauten von Wasenplätzen und öffentlichen Wassern (Art. 38 Abs. 5);

Bestimmungen über den Abschluß unüberbauter Grundstücke (Art. 39);

Bestimmungen über die Bedachung der Gebäude (Art. 56);

Bestimmungen über Schutzbretter an Dächern (Art. 57);

Vorschriften über die Herstellung der Treppen und Ausgänge (Art. 60);

Vorschriften über die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Souterrain-Wohnungen (Art. 61 Abs. 2);

Bestimmungen über die baupolizeiliche Genehmigung von baulichen Anlagen (Art. 65).

§. 7. Zur Errichtung neuer und Abänderung bestehender Ortsstatuten über Bausachen ist, vorbehältlich der Bestimmung in Art 8 der allgemeinen Bauordnung, ein dahin gehender Beschluß der Stadtverordnetenversammlung beziehungsweise des Gemeinderaths und, nach Anhörung des Bürgermeisters, sowie vorgängiger Begutachtung durch den Kreisausschuß, die Genehmigung des Ministeriums des Innern und der Justiz erforderlich (Art. 48, VI, 3 der Kreisordnung, Art. 9 der Städteordnung und Art. 8 der Landgemeindeordnung.)

In den in Art. 8 der allgemeinen Bauordnung bezeichneten Fällen (Art. 10 letzter Abs., wenn Straßen oder Straßentheile nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden sollen; Art. 20 letzter Abs., wenn in noch nicht eröffneten Straßen oder Straßentheilen Gebäude noch nicht sollen errichtet werden dürfen; Art. 21, wenn es sich um die Zuziehung der Anlieger zu den Kosten der Straßenanlagen handelt; Art. 29 Abs. 2, wenn es sich um Beschränkung der in §. 16 der Gewerbeordnung genannten gewerblichen Anlagen auf bestimmte Ortstheile &c. handelt) hat nach Maßgabe der Art. 5—7 eine Offenlegung (und im Falle des Art. 29 eine Anhörung betheiligter Gewerbtreibender, §. 142 der Gewerbeordnung) der von der Stadtverordnetenversammlung beziehungsweise dem Gemeinderath beschlossenen Ortsstatuten stattzufinden, und sind dieselben mit den etwa erhobenen und nicht gütlich beigelegten Einwendungen demnächst von dem Bürgermeister dem Kreisamte vorzulegen, um das Gutachten des Kreisausschusses und die Genehmigung beziehungsweise Entscheidung des Ministeriums einzuholen.

§. 8. Zum Erlaß polizeilicher Ordnungen für einzelne Gemeinden (Localpolizeireglements) über Bausachen ist, nach Vernehmung der Gemeindevertretung (Stadtverordnetenversammlung beziehungsweise Gemeinderath), sowie in Landgemeinden der Localpolizeibehörden, die Zustimmung des Kreisausschusses und die Genehmigung des Ministeriums des Innern und der Justiz einzuholen (Art. 48, V, 2 und 78 der Kreisordnung, Art. 56 der Städteordnung).

§. 9. Die auf Grund des Art. 2 erlassenen Ortsstatuten und Localpolizeireglements sind ortsüblich und jedenfalls auch in dem Kreisblatte zu verkünden.

Zu Artikel 3.

§. 10. Die Polizeiverwaltungsbehörde, welcher die in Art. 3 erwähnten besonderen Anordnungen vorbehalten sind, ist in der Regel das Kreisamt (Art. 63); in den Städten der Bürgermeister bezhw.

der Localpolizeibeamte nur dann und insoweit, als ihm Functionen des Kreisamts hinsichtlich der Baupolizei besonders übertragen worden sind (Art. 64 letzter Absatz).

In der allgemeinen Bauordnung kommt die fragliche Befugniß der Polizeiverwaltungsbehörde z. B. in folgenden einzelnen Artikeln zum besonderen Ausdruck, ohne aber auf diese Fälle beschränkt zu sein: Art. 30 Abs. 3 und 4, 36, 38 zweitletzter Absatz, 48, 51, 60, 67, 80.

Wegen des Beschwerdeverfahrens vergleiche Art. 71.

Zu Artikel 4.

§. 11. Art. 4 überläßt als Regel dem Gemeindevorstande die Initiative hinsichtlich der Aufstellung von Straßen- und Baufluchtlinien und verpflichtet denselben ausdrücklich hierzu dann, wenn an oder in der Nähe einer Straße ein neues Gebäude aufgeführt oder ein bestehendes Gebäude erneuert werden soll und für den betreffenden Straßentheil regelrechte Fluchtlinien noch nicht festgesetzt sein sollten.

Ebenso ist der Gemeindevorstand ausdrücklich verpflichtet, dann, wenn ganze Ortstheile durch Brand ꝛc. zerstört worden sind, wenigstens über die Frage zu beschließen, ob für diesen Ortstheil mit Rücksicht auf seine bisherige unregelmäßige oder zu enge Bauart ein neuer Bauplan aufzustellen ist (vergleiche auch §. 78).

Sowohl wenn vorstehende Frage von dem Gemeindevorstand verneint wird, als auch in sonst geeigneten Fällen, wo eine gesetzliche Verpflichtung zur Festsetzung veränderter Straßen- und Baufluchtlinien für die Gemeinde nicht besteht, kann aber selbstverständlich auch die Regierungsbehörde die Initiative hierzu ergreifen und eventuell auf Grund des Art. 48, II, 2 der Kreisordnung ein desfallsiges Ansinnen an die Gemeinde richten.

§. 12. Den Gemeindevorständen, namentlich der Landgemeinden, welche keine eigenen qualificirten Bautechniker besitzen, ist zu empfehlen, schon im Stadium des Entwurfs beziehungsweise der Ausarbeitung von Orts- und Straßenbauplänen, vor deren Offenlegung (Art. 5), dem Kreisamte Vorlage zu machen, damit dieses den technischen Beirath des Kreisbauamtes beziehungsweise des Kreisgesundheitsamtes in Anspruch nehmen kann.

§. 13. Zur Festsetzung neuer oder Aenderung bestehender Ortsbaupläne beziehungsweise Straßenanlagen ist ein vollständiger Situationsplan im Maßstabe von mindestens $^1/_{1000}$ der natürlichen Größe zu fertigen, und sind in demselben die Fluchtlinien der Straßen und Plätze mit rothen, Vorgärtchen oder Vorhöfe mit grünen Linien einzuzeichnen, sowie die Breite und Höhenlage der Straßen, nebst deren

Bezeichnung (mindestens mit Buchstaben) einzuschreiben. Die Höhenlage ist wenigstens an den Kreuzungspunkten und da anzugeben, wo das Gefäll wechselt, und muß daraus hervorgehen, daß eine Abwässerung der Straßen möglich ist.

Bei größeren Plänen und ausgedehnteren Baulinien sind zur Prüfung der Ausführbarkeit derselben besondere Nivellements, oder Längen- und Querprofile der betreffenden Straßen anzufertigen.

Ergänzungen und Abänderungen eines bestehenden Ortsbauplans sind zunächst auf besonderen Plänen zu entwerfen und in dem Original-Ortsbauplan erst nach erfolgter Genehmigung einzutragen.

Zu Artikel 5.

§. 14. Die Mittheilung des Plans an die betheiligten Grundeigenthümer, statt dessen Offenlegung (Art. 5 Abs. 2), wird zweckmäßig nur dann erfolgen, wenn es sich um einen einzigen Interessenten handelt. Doch ist auch in diesem Falle die Offenlegung statthaft, von welcher der einzelne Interessent aber immer schriftlich zu benachrichtigen ist.

§. 15. In den in Art. 5 Abs. 3 genannten Fällen hat die Mittheilung des Planes an das Mainzer Festungsgouvernement beziehungsweise an die Kreisbaubehörde, Eisenbahnbehörde, fiscalische Verwaltungsbehörde 2c. spätestens nach erfolgter Offenlegung durch Vermittelung des Kreisamts zu geschehen. Doch ist die Mittheilung zu einem früheren Zeitpunkte — sei es bei Vorbereitung des Entwurfs, sei es unmittelbar vor der Offenlegung — nicht ausgeschlossen und eventuell nach der Eigenart des Falles (namentlich wenn durch die Verhandlung mit den betreffenden Behörden Modificationen des Planes zu erwarten sind) zu empfehlen.

Zu Artikel 6.

§. 16. Nach abgelaufener Reclamationsfrist (Art. 5) wird der Gemeindevorstand die etwa vorgebrachten Einwendungen in Berathung ziehen, geeigneten Falls in Verhandlung mit den Reclamanten treten und über das Resultat derselben Beschluß fassen. Nach Abschluß dieser Verhandlungen ist der Plan von der Bürgermeisterei, mit den nothwendigen Erläuterungen und zugleich gutächtlicher Aeußerung über die aufrecht erhaltenen Einwendungen, an das Kreisamt einzusenden, welches stets das technische Gutachten des Kreisbauamts und in den geeigneten Fällen, namentlich bei umfassenderen Plänen, auch dasjenige des Kreisgesundheitsamts einzuziehen, sowie bei Ortsbauplänen und Bauplänen von ganzen Ortsstraßen die Begutachtung durch den

Kreisausschuß veranlassen wird. Letztere hat auch eventuell die gegen den Plan erhobenen Einwendungen zu berücksichtigen.

Erleidet der Plan durch die nach Offenlegung derselben geführten Verhandlungen mit den betheiligten Grundbesitzern und den verschiedenen Behörden eine wesentliche Abänderung, so ist die Offenlegung 2c. zu wiederholen.

Zu Artikel 7.

§. 17. Die Eigenthümer der von den planmäßig festgestellten Fluchtlinien berührten Grundstücke und Gebäude erwerben keinen Anspruch auf die Durchführung des Plans und kein Enschädigungsrecht bei einer Abänderung desselben vor seiner Ausführung. Gleichwohl soll die Abänderung eines genehmigten Planes nur erfolgen, wenn triftige Gründe vorliegen, wenn namentlich das öffentliche Interesse an der Durchführung des abgeänderten Planes überwiegend wäre, oder vermöge der bestehenden Verhältnisse keine Aussicht vorhanden ist, es werde der bisherige Plan in größerer Ausdehnung durchzuführen sein.

Zu Artikel 8. Vergleiche §. 7.

Zu Artikel 9.

§. 18. Von der Straßenfluchtlinie verschiedene (zurückliegende) Baufluchtlinien können veranlaßt sein, um den Häusern villenartigen Charakter zu geben, oder um Baumalleen in einer Straße zu erhalten oder anzulegen, oder um eine spätere Verbreiterung der Straße vorzubereiten, oder um für eine schöne Perspective eine außergewöhnliche Straßenbreite herbeizuführen und dergleichen.

Die zwischen Bau- und Straßen-Fluchtlinien liegenden nicht bebauten Streifen dürfen nur als Vorgärten oder Vorhöfe, nicht aber als Lagerplätze benutzt werden. Ihre Tiefe ist in den betreffenden Orts- resp. Straßenbauplänen festzustellen; über ihre Einfriedigung kann nach Art. 39 der allgemeinen Bauordnung in Localpolizeireglements nähere Bestimmung getroffen werden.

Zu Artikel 10.

§. 19. Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist, soweit örtliche Verhältnisse nicht eine Abweichung wünschenswerth machen, auf Geradleitung der Straßen und bei Bauplänen für neue Ortstheile auf die Anlage von dem Bedürfniß entsprechenden freien Plätzen Bedacht zu nehmen.

Bei dem Uebergang von einer engen Straße in eine andere empfiehlt es sich, die Einmündung durch gebrochene oder abgerundete Hausecken zu erweitern.

§. 20. Die in Art. 10 Abs. 3 angegebenen Straßenbreiten sind nur als Minimalbreiten aufzufassen, und wird sich namentlich in Städten meist eine größere Breite für die Straßen zur Ermöglichung von höheren Häusern (vergleiche Art. 31) empfehlen.

Unter „Städten“ sind in Abs. 3 solche Orte zu verstehen, auf welche die Städte-Ordnung vom 13. Juni 1874 Anwendung findet.

Bei Messung der Straßenbreite sind wohl die Trottoirs, nicht aber etwaige Vorgärten mitzurechnen.

Bei Verlängerung bestehender enger Straßen ist — sofern nicht auch für den älteren Straßentheil die entsprechende Verbreiterung künftig vorgesehen wird — der Uebergang zu der normalmäßigen Breite angemessen so zu vermitteln, daß keine todten Straßenwinkel entstehen.

Auch bei nur einseitig bebauten Straßen mit unbedeutendem Verkehre darf die Breite der Straße nicht weniger wie 6 Meter betragen.

In einer einseitig zu bebauenden Straße erwerben die Eigenthümer des auf der bebaubaren Seite gelegenen Geländes durch die betreffende statutarische Bestimmung noch kein Recht (Servitut) darauf, daß auf dem gegenüberliegenden Gelände nicht gebaut werden darf.

Zu Artikel 11.

§. 21. Die in Art 11 und den folgenden Artikeln angegebenen Folgen und Wirkungen der Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien beziehungsweise Ortsbauplänen treten auch für die seither ordnungsmäßig zu Stand gekommenen Pläne ein.

§. 22. Die Beschränkung des Grundeigenthümers hinsichtlich der Einhaltung der festgesetzten Baufluchtlinien tritt bei Neubauten mit Nothwendigkeit und von selbst ein; vergleiche jedoch die in Art. 11 letzter Abs. bemerkte Ausnahme.

Handelt es sich bei bestehenden, die neue Baufluchtlinie nicht einhaltenden Gebäuden um Um- oder Ausbauten, so hat die Polizeiverwaltungsbehörde zunächst den Gemeinde-Vorstand zum Beschluß darüber zu veranlassen, ob das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie freigelegt werden soll (Art. 12 letzter Abs. und Art. 15 pos. 1). Bejahenden Falles ist die Baugenehmigung zu versagen; es tritt jedoch die sofortige Entschädigungspflicht der Gemeinde ein. Bei einem verneinenden Beschluß der Gemeindevertretung kann das Kreisamt, wenn das öffentliche Interesse die sofortige Ausführung der Straße erheischt, der Gemeinde förmlich ansinnen, das hierzu nöthige Gelände

freilegen zu lassen und zu erwerben. Findet sich das Kreisamt zu einem solchen Vorgehen nicht veranlaßt, so ist die Genehmigung zu dem Um- und Ausbau zu ertheilen.

§. 23. Verlangt die Gemeinde die Abtretung der durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmten Grundfläche von dem Eigenthümer, so kann dieser den Einwand, daß es sich um keinen öffentlichen Zweck handele, oder daß dieser Zweck auch auf andere Weise erreicht werden könne, nicht mehr erheben; diejenige Behörde, welche die Expropriation leitet, darf auf die erwähnten Einwendungen keinerlei Rücksicht nehmen.

§. 24. Wird dem Eigenthümer die Genehmigung zu Culturveränderungen versagt, die Gemeinde erwirbt aber das betreffende Gelände binnen drei Jahren doch nicht, so hat sie später den durch etwaige Culturveränderungen erhöhten Werth des Grundstücks zu vergüten, — einerlei ob die Culturveränderung im Laufe der drei Jahre oder erst später eingetreten ist.

Zu Artikel 12.

§. 25. Zur Bebauung geeignet (bebaubar, Bauplatz) im Sinne des Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2, Art. 15 pos. 2 ist nur solches Gelände beziehungsweise Theil-Gelände, welches selbst unmittelbar an einer in den Bauplan aufgenommenen und insoweit bereits ausgeführten Straße liegt, daß mindestens ein Haus darin gebaut ist. Es genügt daher weder, um die Qualität eines Bauplatzes in diesem Sinne zu begründen, daß der fragliche Geländetheil zu einem größeren Geländecomplexe gehört, von dem ein anderer Theil an der betreffenden Straße liegt, noch auch, daß die betreffende Straße blos in dem Ortsbauplan eingezeichnet (projectirt) ist. Andererseits ist es aber auch nicht erforderlich, daß die betreffende Straße schon „eröffnet“ d. h. von der Gemeinde dem Art. 20 gemäß übernommen ist.

Zu Artikel 13.

§. 26. Die in Art. 13 dem Eigenthümer eingeräumte Befugniß kann erst bei der wirklichen Expropriation, also zu dem in den Art. 11 und 12 bezeichneten Zeitpunkte, geltend gemacht werden.

Die den Gerichten in dieser Beziehung vorbehaltene Entscheidung (vergleiche Art. 16 am Ende) erstreckt sich (falls durch Ortsstatut nicht besondere Bestimmung getroffen ist, Art. 13 am Ende) auch auf die Frage, ob nach der örtlichen beziehungsweise in dem betreffenden Ortstheile üblichen Bauweise ein Grundstück noch als Bauplatz sich eignet.

In den Fällen des Art. 13 und Art. 15 letzter Abs. ist das dem Eigenthümer verliehene Recht ein einseitiges; es kann nicht etwa die Gemeinde auch ihrer Seits eine über den vorliegenden Zweck hinausgehende Expropriation verlangen.

Zu Artikel 14.

§. 27. Das in Art. 14 gemeinte unbebaute, an keiner bestehenden Straße gelegene Gelände bildet den Gegensatz zu dem in §. 25 charakterisirten zwar unbebauten, aber zur „Bebauung geeigneten" Gelände. Wenn ersteres daher nicht als eigentlicher Bauplatz gewerthet werden soll, so wird es doch, je nach seiner Beschaffenheit, eintretenden Falles also als Theil einer Hofraithe, oder als Garten 2c., abzuschätzen und dabei auch auf den höheren Werth Rücksicht zu nehmen sein, den das Grundstück gerade für den bisherigen Besitzer hatte.

Die nach Maßgabe des Art. 11 am Ende erfolgte Bauerlaubniß für ein Gelände, welches in eine bauplanmäßige Straße fällt, verleiht diesem Gelände nicht den Charakter und Werth eines Bauplatzes, wenn es solchen vorher nicht schon hatte.

Zu Artikel 15.

§. 28. Die Baufreiheit hinsichtlich des dem Grund-Eigenthümer verbleibenden Grund-Eigenthums kann sowohl insofern beschränkt werden, daß nur ein Theil dieses Grund-Eigenthums nicht bebaut werden darf, beziehungsweise als Vorgarten liegen gelassen werden muß, — oder daß (z. B. in einseitig zu bebauenden Straßen) das betreffende Grund-Eigenthum gar nicht bebaut werden darf. — Bei Bestimmung der in den Fällen des Art. 15 hierfür zu gewährenden Entschädigung (für die Beschränkung der Baufreiheit von unbebautem und auch nicht bebaubarem Gelände wird Entschädigung überhaupt nicht gewährt) sind die Expropriations-Grundsätze analog anzuwenden, d. h. es soll dem Grund-Eigenthümer zwar nicht der volle Werth des ihm verbleibenden Grundstücks, aber der volle Betrag des ihm durch die Baubeschränkung erwachsenden Nachtheils vergütet werden.

Wenn im Falle der pos. 1 des Art. 15 der Eigenthümer das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie freilegt, ohne daß die Gemeinde es verlangt hat, so kann er nach dem Wortlaut des Gesetzes eine Entschädigung nicht beanspruchen (vergleiche oben §. 22).

Zu Artikel 16.

§. 29. Zu den baulichen Aenderungen, zu welchen der Besitzer einer Hofraithe in Folge der Aenderung des Nivellements gezwungen

sein kann, gehören auch die bloßen Erd- und Pflaster-Arbeiten, um der Hof-Einfahrt oder dem Hofraum selbst eine entsprechend veränderte Höhenlage zu geben.

Ein Ersatz der Kosten kann aber nur dann beansprucht werden, wenn solche Aenderungen wirklich nothwendig sind, um die seitherige Benutzbarkeit des betreffenden Eigenthums zu erhalten; für weitergehende bauliche Aenderungen aus Anlaß der Veränderung des Straßen-Nivellements wird Ersatz nicht geleistet.

Im beiderseitigen Interesse wird es regelmäßig liegen, vor Ausführung der Veränderung ein gütliches Abkommen über die zu leistende Entschädigung herbeizuführen.

Zu Artikel 17.

§. 30. Die in Art. 17 der Gemeinde eingeräumte Expropriations-Befugniß tritt nur dann und insoweit ein, als die betreffenden Grundbesitzer nicht auf die Benutzung des alten Wegs verzichten.

Die Bedingungen, unter welchen die expropriirten Grundstücke wieder abgegeben werden sollen, sind durch Ortsstatut im Voraus, d. h. vor der Wiederveräußerung, festzusetzen. Erklären sich mehrere der angrenzenden Grundbesitzer bereit, das expropriirte Gelände unter Verzicht auf die Benutzung des alten Wegs und gegen Ersatz der Expropriationskosten zu erwerben, so muß das abzugebende Gelände öffentlich versteigert werden, und kommt ein etwaiger Mehrerlös dem früheren Eigenthümer zu gut.

In dem Ortsstatut ist soweit thunlich, auch Vorsehung für den Fall zu treffen, daß keiner der angrenzenden Grundbesitzer binnen zu bestimmender Frist sich zum Erwerbe des Grundstücks unter angemessenen Bedingungen versteht.

Zu Artikel 18.

§. 31. Mit Art. 18, welcher die Möglichkeit des ortsstatutarischen Bauverbots außerhalb des Ortsbauplans statuirt, ist zu vergleichen Art. 20 letzter Abs., wonach die Ertheilung der Bauerlaubniß auch innerhalb des Ortsbauplans auf bereits förmlich eröffnete, d. h. ausdrücklich zum Anbau freigegebene Ortsstraßen beschränkt werden kann, sowie Art. 38 letzter Abs., wonach im einzelnen Falle (wenn das in Art. 18 und 20 statuirte Bauverbot auch nicht besteht) aus polizeilichen Rücksichten die Bau-Erlaubniß außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder Ortsbauplans versagt werden kann.

Die am Schlusse des Art. 18 gedachte Ausnahme wird meist dann gerechtfertigt sein, wenn es sich um Erbauung von Villen oder

von landwirthschaftlichen Gebäuden handelt, die innerhalb eines größeren arrondirten Gütercomplexes zu stehen kommen, oder wenn eine Fabrik oder ein sonstiges gewerbliches Etablissement errichtet werden soll, besonders wenn diese mit übelriechenden oder feuergefährlichen Stoffen zu thun haben.

Zur Gestattung solcher Ausnahmen ist das Ministerium nach Anhörung des Gemeindevorstandes befugt; es bedarf daher in diesen Fällen nicht der Zustimmung des Gemeinderaths, wie solcher zum Dispens von anderen statutarischen Bestimmungen nöthig ist (vergleiche Art. 72).

Zu Artikel 19.

§. 32. Die Verpflichtung der Gemeinde zur sachgemäßen Herrichtung und Unterhaltung von öffentlichen Plätzen und Straßen, welche nicht Gemeinde-Eigenthum sind, bezieht sich auch auf bereits bestehende derartige Plätze und Straßen, sofern sie in dem Ortsbauplan eingezeichnet sind und für den öffentlichen Verkehr nicht wohl entbehrt werden können.

Eine Ausnahme von dieser Regel findet nur statt, wenn die Eigenthümer des betreffenden Platz- und Straßen-Terrains oder Dritte vermöge besonderen Rechtstitels zur Herstellung beziehungsweise Unterhaltung der Plätze oder Straßen verpflichtet sind; das Eigenthum allein bildet keinen derartigen Verpflichtungsgrund.

In jenem Falle hat jedoch die Gemeinde die Kosten der Herstellung beziehungsweise Unterhaltung der Ortsstraßen oder öffentlichen Plätze, bezüglich deren sie eine besondere Verpflichtung Dritter zur Bestreitung der dadurch entstehenden Kosten zwar behauptet, welche aber von dem Dritten bestritten wird, insolange vorlagsweise zu tragen, bis über die behauptete Verpflichtung rechtskräftig entschieden ist.

Die oben genannte Verpflichtung der Gemeinde erstreckt sich aber nicht auf reine Privatstraßen, für welche kein öffentliches Bedürfniß vorliegt (vergleiche Art. 22 und §. 39).

§. 33. In allen Straßen soll die Fahrbahn mindestens so breit sein, daß zwei Wagen einander ausweichen können.

In Straßen von 10 Meter Breite empfiehlt sich eine Breite von 6 Meter für die Fahrbahn und von je 2 Meter für die Trottoirs; bei breiteren Straßen ist dies Verhältniß entsprechend auszudehnen.

In allen größeren Orten ist auf Einführung der allgemeinen Straßenbeleuchtung, in kleineren Orten mit geschlossener Bauweise wenigstens auf Beleuchtung der Ortsdurchfahrten Bedacht zu nehmen.

§. 34. Ueber die Herstellung und Unterhaltung der im Zuge der Kunststraßen liegenden Ortsdurchfahrten sind die näheren Bestimmungen in den Art. 4, 13, 15, 16, 18 und 19 des Gesetzes vom 27. April 1881, den Bau und die Unterhaltung der Kunststraßen betreffend, enthalten.

Zu Artikel 20.

§. 35. Der Art. 20 Abs. 1 bezeichnet in seinem zweiten Theile nur den äußersten Zeitpunkt, wo die Verpflichtung der Gemeinde zur Herstellung der Straße gesetzlich eintritt. Durch Ortsstatut kann jedoch auch ein früherer (nicht aber späterer) Termin festgesetzt werden, zu welchem die erwähnte Verpflichtung eintreten soll. In einem und dem anderen Falle ist aber nicht ausgeschlossen, daß das Kreisamt im überwiegenden öffentlichen Interesse das Ansinnen auf Herstellung einer bestimmten Straße zu einem noch früheren Zeitpunkte an die Gemeinde stellt.

Ueber ein solches Ansinnen, sowie über die Frage, ob der größere Theil einer Straße, bis zur nächsten Querstraße gerechnet, als bebaut anzusehen ist, hat eventuell der Kreisausschuß auf Grund von Art. 48, II, 2 der Kreis-Ordnung zu entscheiden.

Bei dieser letzteren Frage ist einerseits nicht nur die Gesammt-Frontlänge der an der Straße bereits erbauten Häuser in Betracht zu ziehen; andererseits genügt es auch nicht, daß die an der Straße liegenden Grundstücke mit Mauern 2c. eingefriedigt sind und außerdem nur einige wenige Häuser daran stehen; es hat vielmehr eine billige Beurtheilung der Anbau-Verhältnisse im einzelnen Falle einzutreten.

Bei längeren Straßen wird meist ein Theil der Straße vor dem anderen angebaut und daher ihre Herstellung und Eröffnung auch nur successive (stückweise) erforderlich. Demgemäß soll bei der Frage, ob die Gemeinde verpflichtet ist, einen bestimmten Straßenabschnitt herzustellen und zu eröffnen, immer nur der von einer Querstraße zur nächsten reichende Straßentheil in Betracht kommen.

Da bei Herstellung der Straßen nur das öffentliche Interesse maßgebend ist, so können die Anlieger einer solchen Straße die Herstellung derselben nicht etwa durch eine selbstständige Klage gegen die Gemeinde auf Grund von Art. 48, III, 4 der Kreis-Ordnung betreiben, sondern müssen sich zu diesem Zwecke an das Kreisamt wenden.

§. 36. Ob die alsbaldige Ausführung einer Gebäudereihe gesichert ist, beziehungsweise ob überhaupt eine Gebäudereihe in diesem Sinne in Frage steht (Abs. 2), wird bei vorliegendem Widerspruche

der Gemeinde durch den Kreisausschuß ꝛc. zu entscheiden sein. Im Allgemeinen werden wenigstens Baugesuche solventer Leute vorliegen müssen und wird die Gemeinde eintretenden Falls berechtigt sein, zur Sicherung der Ausführung sich entsprechende Caution stellen zu lassen.

Im Falle des Abs. 2 haben die Eigenthümer selbstverständlich die Einrichtungen zur Ableitung des Hofraithewassers nach der Straße auf ihre Kosten zu treffen; die Gemeinde ist nur verpflichtet, für die Fortleitung des Wassers auf der Straße zu sorgen.

Zu Artikel 21.

§. 37. Der Art. 21 stellt das Maximum der Belastung für die Anlieger bei Herstellung der Straßen ꝛc. fest; die Anlieger können daher weder zu den Kosten der Verbreiterung einer bestehenden Straße, noch zu den Kosten einer Pflasterung der Fahrbahn einer neuen Straße, noch (abgesehen von den in Abs. 4 erwähnten Trottoirs) zu Unterhaltungskosten der Straßen überhaupt beigezogen werden.

Die Verpflichtung der Anlieger tritt ein, sobald auf ihren betreffenden Grundstücken neue oder ältere Gebäude an die neue Baufluchtlinie zu stehen kommen, oder ihren Ausgang nach der neuen Straße erhalten. Dieser Ausgang braucht aber kein unmittelbarer zu sein, sondern es genügt, daß das Grundstück irgendwo bebaut ist und irgend einen Ausgang nach der neuen Straße hat.

Hinsichtlich der Trottoirs (Abs. 4) kann den Anliegern die Verpflichtung zu ihrer Herstellung beziehungsweise Unterhaltung auch schon gleich bei Eröffnung der neuen Straße und nicht erst für den Zeitpunkt auferlegt werden, wo das betreffende Grundstück bebaut wird. Bei bestehenden Straßen können den Anliegern die Herstellungskosten bestehender Trottoirs nachträglich nicht mehr aufgebürdet werden, sondern eventuell nur die Kosten einer etwaigen Neuanlage (Pflasterung, Asphaltisirung ꝛc.) und Unterhaltung.

§. 38. Die näheren Bestimmungen, welche bei Anwendung der Vorschriften des Art. 21 in den einzelnen Gemeinden erforderlich werden, sind in den Ortsstatuten zu treffen: wie namentlich die Bestimmungen, welche dieser Vorschriften in Anwendung kommen sollen und für welche Straßen oder Straßentheile; dann die Bestimmungen über das Maß der einzelnen Leistungen der Grundbesitzer; über die Art und Weise der Herstellung der Kanäle, Trottoirs und Rinnen in denselben; über die vom Gemeindevorstand zu führende Rechnung über die Kosten für Herstellung der Straßen ꝛc., auf deren Grund der von den einzelnen Grundbesitzern zu entrichtende und dem Baulustigen auf Verlangen mitzutheilende Antheil an diesen Kosten fest-

gestellt wird; über die Art der Repartirung auf die einzelnen Grundbesitzer; über die Sicherstellung der Erfüllung ihrer Verpflichtungen, namentlich auch hinsichtlich jener Grundbesitzer, welche ein Gebäude an einer planmäßigen Straße errichten, bevor diese eröffnet beziehungsweise ordnungsmäßig hergestellt ist; über eine etwaige administrative Beitreibung der Leistungen der Grundbesitzer u. dergl.

Zu Artikel 22.

§. 39. Bei Privatstraßen liegt die Herstellung mit allem Zubehör sowie die Unterhaltung dem Privatunternehmer ob; bei ihrer Genehmigung sind in dieser Hinsicht, sowie wegen etwaiger künftiger Uebernahme der Straße durch die Gemeinde die erforderlichen Bestimmungen zu treffen. — Im Allgemeinen werden hinsichtlich der Anlage solcher Privatstraßen dieselben Anforderungen gestellt werden müssen, wie bei öffentlichen Straßen.

Ueber Beschwerden der Straßen-Eigenthümer gegen desfallsige Beschlüsse der Gemeindevertretung würde der Kreis-Ausschuß auf Grund von Art. 48, III, 4 der Kreis-Ordnung zu entscheiden haben; sind dagegen die Beschwerden gegen Anordnungen des Kreisamts gerichtet, so geht der Recurs direct an das Ministerium.

Zu Artikel 23.

§. 40. Das Gesetz macht einen Unterschied zwischen Bauten als dem allgemeineren Begriffe und Gebäuden (Häusern) als einer besonderen Art von Bauten.

Nach den Art. 12, 13, 15, 16, 20 und 21 kommen z. B. hinsichtlich der Rechtsverhältnisse bei der Verwendung von Privat-Eigenthum zu öffentlichen Straßen und Plätzen, beziehungsweise hinsichtlich der Frage, wann Straßen zu eröffnen sind und wann die Anlieger zu den Kosten derselben herangezogen werden können, nur eigentliche „Gebäude" in Frage.

Dagegen sollen für alle in Art. 23 beispielsweise aufgeführten „Bauten" die polizeilichen Bestimmungen des Gesetzes, insoweit sie überhaupt zutreffen können, maßgebend sein; z. B. die Vorschriften hinsichtlich der etwa erforderlichen Vorkehrungen gegen Unglücksfälle (Art. 28), hinsichtlich der Einhaltung der Fluchtlinien (Art. 30), hinsichtlich einer soliden Bauart (Art. 40); und zwar einerlei, ob zu deren baulicher Herstellung eine polizeiliche Genehmigung beziehungsweise Anzeige erforderlich ist oder nicht (Art. 64 und 65).

Zu Artikel 24.

§. 41. Zu den in Art. 24 gedachten Bauten gehören z. B.

Bauhütten für andere Gebäude, Tribünen, Schaubuden und Aehnliches, — bei welchen übrigens selbstverständlich auch gesundheits- und feuerpolizeiliche Gesichtspunkte im Auge zu behalten und desfallsige nähere Anordnungen der Polizeibehörde zu befolgen sind.

Zu Artikl 25.

§. 42. Die Bestimmung, daß baupolizeiliche Vorschriften auch auf bereits bestehende Bauten und Einrichtungen sofortige Anwendung finden sollen, können z. B. nach Art. 30 Abs. 5, 34 letzter Abs., 35 Abs. 1 und 36 Abs. 1 in Localpolizeireglements beziehungsweise Ortsstatuten getroffen werden.

Vergleiche auch Art. 145 des Polizei-Strafgesetzes wegen sofortiger Beseitigung feuergefährlicher Baugebrechen.

§. 43. Ob eine polizeiliche Vorschrift an einem bereits bestehenden Bau ohne unverhältnißmäßige Opfer von Seiten des Bauenden durchzuführen ist, hat bei vorliegendem Widerspruch der Kreisausschuß beziehungsweise Provinzialausschuß zu entscheiden; und zwar der Kreisausschuß nach Art. 56 der Städte-Ordnung dann, wenn die betreffende Verfügung von einer städtischen Localpolizeibehörde ausgeht, welcher die Baupolizei nach Art. 64 letzter Abs. übertragen ist; der Provinzialausschuß in erster Instanz aber dann, wenn die Verfügung von dem Kreisamte ausgeht (Art. 80 der Kreis-Ordnung).

In beiden Fällen kann bis an das Ministerium Recurs verfolgt werden.

Zu Artikel 26.

§. 44. Im gesundheitlichen Interesse müssen nasse oder sumpfige Bauplätze gehörig entwässert und darf zur Auffüllung und Ebnung der Hofraithe nur reines, von Verwesungsstoffen freies Material verwendet werden.

Zu Artikel 27.

§. 45. Die in Art. 27 der Polizeiverwaltungsbehörde eingeräumte Befugniß steht in der Regel dem Kreisamte zu (vergleiche Art. 63) und ist nur in dringenden Fällen von der Localpolizeibehörde auszuüben. Ist aber in einer Stadt die Ertheilung der Baubescheide nach Art. 64 letzter Abs. dem Localpolizeibeamten besonders übertragen, so steht ihm die in Art. 27 erwähnte Befugniß in Fällen zu.

Nach der Natur der ihr verliehenen Befugniß wird die Polizeibehörde sich immer nur auf die zur Abwendung der Gefahr absolut nothwendigen Maßregeln beschränken und darin nicht weiter gehen, als das öffentliche Interesse es erheischt. Droht also z. B. einem

Gebäude nur in seinem Innern der theilweise Einsturz, ohne auch vorübergehende oder Nachbargrundstücke zu gefährden, so wird eventuell nicht die Niederreißung des Gebäudes anzuordnen, sondern nur das Bewohnen und Benutzen desselben zu verbieten und zu verhindern sein

Steht ein baufälliges Gebäude im Eigenthum Mehrerer, und können dieselben sich über die Art der Abhülfe oder über das Niederreißen nicht verständigen, so wird die Polizeiverwaltungsbehörde auf Grund eines technischen Gutachtens diejenige Art der Abhülfe zu bestimmen haben, welche in schonendster Weise die Beseitigung der Baugebrechen herbeiführt.

Das Verfahren in solchen Fällen, namentlich auch ein gegen die fragliche Maßregel zu ergreifender Recurs, richtet sich nach den Vorschriften des Art. 80 der Kreisordnung, eventuell des Art 56 der Städteordnung.

Von der Vorschrift im Art. 27 bleiben die strafrechtlichen Bestimmungen in Art. 139 des Polizeistrafgesetzes und §. $367_{,13}$ des Deutschen Strafgesetzbuchs unberührt.

§. 46. Die im letzten Absatze des Art. 27 erwähnten Bestimmungen sind in §. 13 der Verordnung vom 21. März 1857 enthalten, und können hiernach unter Umständen auch nicht entzündete Gebäude oder Gebäudetheile, durch welche die Fortpflanzung eines ausgebrochenen Brandes voraussichtlich erfolgen würde, niedergerissen oder zerstört werden.

Es soll dies aber, wenn nicht die höchste Gefahr augenblickliches Handeln erfordert, nicht ohne Genehmigung des die Löschanstalten leitenden Beamten geschehen, welcher, insoweit thunlich und nöthig, sich des Rathes Sachverständiger zu bedienen hat.

Zu Artikel 28.

§. 47. Die vorübergehende Benutzung eines Theiles einer Straße oder eines Platzes zur Niederlage von Baumaterialien, oder zur Aufstellung von baulichen Hülfsvorrichtungen, Baugerüsten ꝛc., oder auch zur Aufführung von Bauten der in Art. 24 und §. 41 bezeichneten Art, ist nur mit Erlaubniß der Localpolizeibehörde und unter den von dieser vorgeschriebenen Bedingungen zulässig, und darf dadurch der Wasserablauf in der Straße niemals gehemmt werden (vergleiche Art. 111 des Polizeistrafgesetzes und §. $366_{,9}$ des Reichsstrafgesetzbuchs).

Die Polizeibehörde wird je nach den Verkehrs-Verhältnissen die Breite bestimmen, bis zu welcher die Straße benutzt werden darf,

und erforderlichen Falles die gehörige Einfriedigung des betreffenden Platzes durch einen sogenannten Bauzaun mit einwärtsschlagenden Thüren vorschreiben, unter Umständen die Erlaubniß auch nur auf beschränkte Zeit oder bis zur Vollendung bestimmter Bautheile ertheilen. Der Bauherr ist stets verpflichtet, sofort nach der Benutzung die Straße zu reinigen und in den früheren Stand herzustellen oder dies auf seine Kosten geschehen zu lassen, und muß auf Verlangen für Erfüllung dieser Verpflichtung Sicherheit leisten.

In solchen Fällen hat sich die Localpolizeibehörde vor Ertheilung der Erlaubniß mit dem Straßen-Eigenthümer oder Unterhaltungspflichtigen (bei Staatsstraßen der Kreis-Baubehörde ꝛc.) in Benehmen zu setzen und dafür zu sorgen, daß auch die Wiederherstellung des früheren Zustandes nach den Anordnungen der gedachten Behörden und eventuell unter deren Aufsicht erfolgt.

Bei Nacht sind die in Absatz 1 gedachten, die freie Passage auf Straßen beeinträchtigenden, beziehungsweise die Straßen einengenden Gegenstände und Vorrichtungen, namentlich auch die in die Straße vorspringenden Bauzäune und Baugerüste, gehörig zu beleuchten (vergleiche Art. 277 des Polizeistrafgesetzes und §. $366_{,10}$ des Reichsstrafgesetzbuchs).

Beim Ausgraben der Fundamente und auch während der Bauausführung sind, zur Sicherung des Nachbargrundstückes gegen Beschädigung, die erforderlichen Vorsichtsmaßregeln zu treffen, insbesondere damit der Grund des Nachbars nicht nachstürzen kann und das Gebäude oder die Mauer des Nachbars nicht Schaden leidet.

Alle Baugruben sind gegen die Straße mit einer festen, mindestens 1 Meter hohen Einfriedigung zu versehen (vergleiche §. $367_{,12}$ des Reichsstrafgesetzbuchs).

Alle Baugerüste müssen aus gutem Material genügend stark construirt, gegen Verschiebungen nach der Länge und Breite, sowie gegen Senkungen in weichem Untergrund sorgfältig gesichert werden.

Bei Dach- und Hausreparaturen, wo Steine oder andere Gegenstände auf die Straße herabfallen können, sind Warnungszeichen vor den Gebäuden aufzustellen (vergl. Art. 295 des Polizeistrafgesetzes).

Beim Abbruch von Gebäuden sind Gefahren und Belästigungen thunlichst dadurch zu vermeiden, daß an der Straße kein Bautheil gewaltsam umgeworfen, Bauschutt niemals auf die Straße heruntergeworfen und Besprengung mit Wasser vorgenommen wird (vergleiche auch §. $367_{,14}$ des Reichsstrafgesetzbuchs)

Zu Artikel 29.

§. 48 In Ortsstatuten kann hinsichtlich der Art der an den Straßen ꝛc. zulässigen Gebäude insbesondere bestimmt werden, daß an die Straßenlinien Oekonomiegebäude, wie Scheuern, Ställe ꝛc., sowie sonstige Gebäude und Anlagen, die an solcher Stelle mißständig erscheinen, nicht errichtet werden dürfen.

Zu Artikel 30.

§. 49. Das Hervortreten einzelner Gebäudetheile (wie Pilaster, Risalite und dergleichen) ist gestattet, wenn die Baufluchtlinie von der Straßenfluchtlinie verschieden ist, d. h. zurückliegt.

Das Vortreten der Pilaster, Risalite und dergleichen über die Straßenfluchtlinie ist auch in Localpolizeireglements oder im einzelnen Falle durch polizeiliche Verfügung nicht zu gestatten.

Die Ueberschreitung der Baulinie mit Kellern und anderen unterirdischen Gelassen ist unzulässig. Werden bei Kellern oder anderen unterirdischen Gelassen Oeffnungen gestattet, welche in die Oberfläche der Straße zu liegen kommen, so sind dieselben auf gleicher Höhe mit dieser Oberfläche in angemessener und sicherer Weise zu überdecken.

Nähere Bestimmungen in dieser Beziehung können in Polizeireglements getroffen werden.

Sind über das Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baufluchtlinie in Ortsstatuten Vorschriften nicht erlassen und will die Polizeiverwaltungsbehörde solches im einzelnen Falle gestatten, so hat sie darauf zu sehen, daß das betreffende Gebäude in der Regel mit der Baulinie gleichlaufend (parallel) gestellt und der Platz zwischen dem Gebäude und der eigentlichen Baufluchtlinie in angemessener Weise angelegt, benutzt und, soweit ein Bedürfniß vorhanden ist, auch gegen die Straße hin eingefriedigt wird.

§. 50. Abweichungen von der Regel, daß Thore und Thüren, welche nach der Straße zu aufgehen, beim Oeffnen nicht über die Straßenfluchtlinie vorspringen dürfen, werden insbesondere in ländlichen Orten bei Scheunen und Spritzenhäusern, sowie bei Kirchen, Theatern und anderen Gebäuden, welche eine größere Menschenmenge gleichzeitig aufzunehmen bestimmt sind und die Ermöglichung einer raschen Entleerung erfordern, zuzulassen beziehungsweise anzuordnen sein.

In allen diesen Fällen sind aber die Thore und Thüren so zu construiren, daß sie beim Oeffnen bis an die Mauerfluchtlinie zurückschlagen und daselbst befestigt werden können.

Zu Artikel 31.

§. 51. Die Bestimmung des Art. 31 Abs. 1 findet auf Straßen unter normalmäßiger Breite nur insofern Anwendung, als in denselben die Häuser auch nicht höher aufgeführt werden dürfen, als es in normalmäßig breiten Straßen der Fall ist, d. h. nicht höher als $14^1/_2$ beziehungsweise 12 Meter.

Doch können in Localpolizeireglements Bestimmungen getroffen werden, wodurch in engen Straßen auch eine geringere Maximalhöhe der Häuser festgesetzt wird (vergleiche Art. 31 letzter Abs.).

Wenn in dem Ortsbauplan eine andere Baulinie der Straße festgesetzt ist als die bestehende, so bestimmt die künftige Breite der Straße die Höhe der Gebäude.

Bei Häusern, die an mehreren Straßen von ungleicher Breite liegen (Eckhäusern), ist, in Ermangelung anderweiter localpolizeilicher Bestimmungen, das Maß der breiteren Straße maßgebend.

Bestehende Häuser können, ungeachtet der Bestimmungen des Artikels 31, bei einem Umbau oder Neubau in der seitherigen Höhe wieder aufgeführt werden.

Zu Artikel 33.

§. 52. Nach Artikel 114 des Polizeistrafgesetzes konnte durch Localpolizeireglements bei unmittelbar auf die Straße gehenden Küchengoßsteinen die Anlegung von Ablaufröhren angeordnet werden.

Diese Vorschrift wird durch Art. 33 der allgemeinen Bauordnung verschärft, indem Ausgüsse aus Küchen oder Brennereien an der Straßenseite überhaupt nicht angebracht werden dürfen und auf den Nebenseiten der Gebäude dann mit Ablaufröhren zu versehen sind, wenn Localpolizeireglements dies vorschreiben.

An Stelle der Strafbestimmung des Art. 114 des Polizeistrafgesetzes ist im Falle des Art. 33 (wie auch im Falle des Art. 32) die Strafbestimmung des §. 366 Nr. 9 und 10 des deutschen Strafgesetzbuchs getreten.

Zu Artikel 34.

§. 53. Bei Wirthshäusern und ähnlichen Etablissements, wo die starke Benutzung und mangelnde Reinlichkeit der Abtritte und Pissoirs durchdringenden Geruch hervorruft soll die Anbringung derselben an oder in der Nähe der Straßenfluchtlinien überhaupt nicht gestattet werden.

Die nach Art. 34 Abs. 2 der polizeilichen Verfügung überlassene

Ausnahme von der Bestimmung des Art. 34 Abs. 1 ist eventuell von der Polizeiverwaltungsbehörde (Art. 63) zu ertheilen.

Abtritte müssen, insoweit nicht Ortsstatuten etwas Anderes bestimmen, so angelegt werden, daß sie in verdeckte Gruben oder sonstige gut schließende Behälter ausmünden. Die Abfallrohre der Abtritte sind in ihrer ganzen Höhe bis zur Grube 2c. herab aus dauerhaftem und undurchlässigem Material, geschlossen und ohne scharfe Biegungen, möglichst senkrecht zu führen.

Die Böden und Wandungen der Gruben und Behälter sind so zu construiren und in solchem Zustande zu erhalten, daß keine Flüssigkeit durchdringen kann (vergleiche auch Art. 37 Abs. 3 pos. 2). Die Mauern der Gruben dürfen mit Gebäuden nicht zusammenhängen; sie müssen vielmehr in einem Abstande von mindestens 10 Centimeter von Gebäuden für sich aufgeführt werden.

Alle Abtritte müssen verschließbar sein.

Zu Artikel 35.

§. 54. Um in den Winkeln den entsprechenden Wasserablauf zu sichern, sind diese in der Regel mit genügendem Gefäll zu pflastern oder zu plätten. Die nach Art. 35 Abs. 1 erforderliche Genehmigung der Polizeiverwaltungsbehörde zur Einleitung von außergewöhnlichem Schmutzwasser in die Winkel (Reule) ist eintretenden Falls von der Localpolizeibehörde zu ertheilen.

Zu Artikel 36.

§. 55. Wird die von der Polizeiverwaltungsbehörde behauptete Anwendbarkeit der Bestimmung des Art. 36 Abs. 1 mit der Behauptung bestritten, daß in dem betreffenden Orte vorzugsweise Landwirthschaft betrieben werde, so ist der Gemeindevorstand und der Kreisausschuß hierüber gutächtlich zu hören und die Entscheidung des Ministeriums des Innern und der Justiz einzuholen.

Zu Artikel 37.

§. 56. Zum Zweck ungehinderter Benützung der Feuerlösch- und Rettungsgeräthschaften ist namentlich dafür zu sorgen, daß die an den Straßen stehenden Gebäude auch an ihren Rückseiten zugänglich sind, und daß man den hinter diesen Häusern oder überhaupt entfernt von einer Straße oder einem öffentlichen Platze errichteten Gebäuden im Falle eines Brandes gehörig beikommen kann. Es sind daher überall genügende Zugänge oder Durchfahrten von mindestens $2_{,3}$ Meter Breite und $2_{,6}$ Meter Höhe herzustellen und, soweit ein Bedürfniß für die Löschanstalten vorliegt, zwischen den Vorder- und

Hinterhäusern, sowie auch zwischen den letzteren angemessene, mit der Höhe der Gebäude im Verhältniß stehende Zwischenräume offen zu lassen.

Insoweit die vorhandenen Löscheinrichtungen es als zuläßig erscheinen lassen, kann die für Zugänge und Durchfahrten vorgeschriebene Breite durch Localpolizeireglements auch geringer bestimmt werden.

Zu Artikel 38.

§. 57. Soll auf Grund des Art. 38 Abs. 3 ein Gebäude in geringerer Entfernung von einer Eisenbahn aufgeführt werden, als in Art. 38 Abs. 1 bestimmt, so ist das Einverständniß der betreffenden Bahnverwaltung und, Mangels desselben, die Entscheidung des Großh. Ministeriums des Innern und der Justiz einzuholen.

§. 58. Wo Ortsstatuten keine Bestimmung über die Entfernung von Wohngebäuden und Brunnen von Friedhöfen treffen, hat die Polizeiverwaltungsbehörde, wenn in geringerer Entfernung als 100 Meter von einem Friedhofe ein Wohngebäude aufgeführt oder ein Brunnen gegraben werden soll, unter Zuziehung des Kreisbauamts und Kreisgesundheitsamts eine Untersuchung der Terrain- und sonstigen Verhältnisse vorzunehmen und, falls von irgend einer Seite Bedenken gegen das Baugesuch vorgebracht werden, die Entschließung des Ministeriums über dasselbe einzuholen.

Letzteres ist nicht nöthig, wenn für den betreffenden Ort ein von dem Ministerium genehmigter Ortsbauplan vorliegt, in dessen Grenzen der Neubau zu stehen kommt.

Bei Aufstellung von Ortsbauplänen ist für die Bauquartiere von vornherein die oben gedachte Entfernung von Friedhöfen thunlichst zu wahren.

§. 59. Ueber die Errichtung von Gebäuden an Staatsstraßen gibt das Amtsblatt Nr. 9 der vormaligen Ober-Baudirection vom 19. December 1839 in Folge höchster Ermächtigung folgende Vorschriften:

1) Alle neuen Bauwerke, worunter nicht nur diejenigen zu verstehen sind, welche an Stellen aufgeführt werden, wo früher keine standen, sondern auch solche, die an die Stelle von anderen, niedergerissenen, neu erbaut werden, sollen in einer Entfernung von 2,5 Klafter (6¼ Meter) von der Axe der Fahrbahn errichtet werden.

2) Ausnahmen hiervon können stattfinden:

a. an den Stellen, wo bereits eine größere Straßenbreite besteht oder gestattet worden ist;

b. in den Fällen, wo Beschränktheit des Raumes die Er-

langung dieser Breite unthunlich machen oder die Erwerbung des erforderlichen Geländes allzu kostbar sein sollte;

c. an den Stellen, wo örtliche Verhältnisse z. B. Fluthgraben, Wasserleitungen u. s. w. eine größere Breite der Straße erfordern.

3) Der nach 1) festgesetzte Raum von 5 Klaftern ($12^1/_2$ Meter) muß frei von allen Hindernissen bleiben, weshalb die an die Straße stoßenden Hauseigenthümer anzuhalten sind, die Treppen so in die Häuser zu legen, daß dieselben nicht über 2 Fuß ($^1/_2$ Meter) vor die Flucht der Gebäude vorspringen. Ebenso dürfen alle anderen vorspringenden Gegenstände, z. B. Läden, nicht über 1,5 Fuß vor dieselben vortreten.

§. 60. Die Entfernung der Wasenplätze von bewohnten Gebäuden, Brunnen 2c. soll mindestens 200 Meter, und die der Abdeckereien von bewohnten Gebäuden mindestens 500 Meter betragen (vergleiche §§. 2 und 8 des Amtsblattes des Ministeriums des Innern und der Justiz Nr. 5 vom 20. März 1880).

Bei Lagerplätzen, welche für die Dauer zur Unterbringung großer Vorräthe von leicht entzündlichen oder schwer löschbaren Stoffen bestimmt sind (Holzlagerplätze 2c.), hat die Polizeiverwaltungsbehörde im einzelnen Falle in Erwägung zu ziehen, ob überwiegende polizeiliche Gründe vorliegen, um eine das gesetzliche Maß übersteigende Entfernung der Neubauten zu verlangen.

§. 61. Außerhalb des geschlossenen Wohnbezirkes oder Ortsbauplans kann die Bauerlaubniß aus feuerpolizeilichen Gründen z. B. dann versagt werden, wenn es sich um die Errichtung von Gebäuden namentlich von solchen der in Art. 38 Abs. 2 bezeichneten Art, an oder in Waldungen handelt.

Geeigneten Falls ist bei minder feuergefährlichen Gebäuden wenigstens die Herstellung eines unbewaldeten Schutzstreifens um die Gebäude vorzuschreiben.

Sicherheitspolizeiliche Gründe können z. B. die Versagung der Bauerlaubniß an übel beleumundete Personen rechtfertigen, wenn diese Gebäude, entfernt von dem geschlossenen Ortsberinge, aufführen wollen.

Zu Artikel 39.

§. 62. Die Bestimmung des Art. 39 bezieht sich sowohl auf unbebaute Bauplätze in sonst angebauten Straßen, als auch auf Höfe, Gärten und Vorgärten, die an der Straßenfluchtlinie liegen.

Zu Artikel 40 und 41.

§. 63. Jeder Bau muß, sofern er nicht durch gemeinschaftliche

Mauern mit anderen Gebäuden verbunden ist, von Grund aus in der Weise hergestellt werden, daß er unabhängig von jedem nachbarlichen Eigenthum für sich bestehen kann.

Mauern müssen von der erforderlichen Stärke sein, welche sich in den verschiedenen Stockwerken nach der Zahl und Höhe der letzteren und nach der Beschaffenheit des zu verwendenden Materials richtet.

Hölzerne Mauerlatten dürfen mit ihrer Breite nirgends in Mauern des oberen Stocks einspringen, beziehungsweise eingemauert werden; sie sind daher entweder auf Tragsteine oder sonstige Unterstützungen vor die Mauern zu legen, oder es sind die Mauern für das Auflagern der hölzernen Mauerlatten mit geeigneten Absätzen zu versehen.

Deckhölzer über Thor-, Thür- und Fensteröffnungen, auf welchen Mauerwerk ruht, sollen mit Entlastungsbögen von genügender Stärke überdeckt, oder in sonst geeigneter Weise entlastet werden.

§. 64. Bezüglich der Herstellung von Feuerungs-Einrichtungen wird Folgendes bestimmt.

1) An denjenigen Gebäudetheilen, welche von Feuerungs-Einrichtungen berührt werden, sind Mauern aus feuersicherem Material herzustellen (Feuerwände).

Zu denjenigen Theilen der Feuerwände, welche mit Feuerzügen in unmittelbare Berührung kommen, dürfen hohle Backsteine nicht verwendet werden.

2) Bei der Anlage von Feuerungen in der Nähe von Holztheilen der Gebäude sind zur Vermeidung von Feuersgefahr folgende Vorschriften zu beachten:

a. Gewöhnliche Herd- und Kesselanlagen in Wohnhäusern dürfen nur dann auf Gebälke aufgesetzt werden, wenn diese soweit die Anlage reicht, durch ein steinernes Fundament gedeckt sind. Letzteres soll wenigstens aus 2—3 Schichten von satt und mit abwechselnden Fugen vermauerten Backsteinen oder Platten bestehen, je nach der Größe der Feuerung. Bei Herden, deren untere Seite von dem Boden wenigstens 12 Centimeter frei absteht, genügt eine einfache Plättung von Stein oder Eisen.

b. Alle Oefen müssen, wenn sie nicht unmittelbar auf den Erdboden zu stehen kommen, auf eine feuersichere Unterlage gestellt werden. Ofensteine sollen mindestens 6 Centimeter dick sein. Bei Oefen, deren untere Seite von dem Fußboden wenigstens 12 Centimeter frei absteht, genügt eine

Unterlegplatte von Eisen. Bei Oefen mit Rost sind die Aschenfälle von der feuersicheren Unterlage zu isoliren. Bei Oefen ohne Rost soll der Feuerherd mindestens 20 Centimeter hoher liegen, als die Unterlage.

c. Pfosten und Riegel sind in den Wänden bei gewöhnlichen Feuerungsanlagen auf eine horizontale, in den Wandfluchten gemessene Entfernung von 50 Centimeter, bei größeren auf eine solche von 1,25 Meter, von den Wänden des Feuerungsraumes an gerechnet, wegzulassen. Bei Stubenöfen ist obige Entfernung von 50 Centimeter ebenfalls thunlichst einzuhalten. Auf dieselben Entfernungen ist die, die Feuerungsanlage, mit Ausnahme der Stubenöfen, umgebende Bodenfläche mit Steinplatten oder Eisen von entsprechender Dicke zu belegen. Wo die Schwellen der Wände wenigstens 40 Centimeter und die Pfetten derselben wenigstens 1,25 Meter von dem nächsten Punkte des eigentlichen Feuerraums einer gewöhnlichen Feuerungsanlage in Wohngebäuden abstehen, können solche in den Wänden verbleiben, vorbehältlich jedoch der Befolgung der Bestimmungen über die Auswechselung der Gehölze bei Schornsteinen. Die Polizeibehörde kann auf Grund eines technischen Gutachtens die Entfernung der Pfetten und Schwellen auf eine größere Weite bestimmen. Fachwände können bei gewöhnlichen Feuerungen ganz durchgeführt werden, wenn vor denselben auf die ganze Höhe der Stockwerke Brandmauern (Feuerwände) von wenigstens 25 Centimeter Stärke errichtet und bei der Anlage der Schornsteine die Bestimmungen über die Auswechselung der Gehölze befolgt werden.

d. Alle Feuer- und Schüröffnungen sind mit metallenen Thüren und die Schornsteine von größeren Feuerungen mit Schiebern oder Klappen von Eisen, zur Absperrung des Zuges, zu versehen. Im letzteren Falle soll thunlichst vermieden werden, Rauchröhren von bewohnten Räumen in diese Schornsteine einzuführen.

e. Die Thüren der Vorkamine oder Einheizplätze müssen entweder ganz von Eisen gefertigt, oder, wenn sie von Holz sind, auf der inneren Seite durchaus mit starkem Eisenblech beschlagen werden. Die Böden der Vorkamine müssen stets von Stein sein.

f. Wo Rauchrohre von Oefen oder anderen gewöhnlichen Feuerungen durch Holzwände oder Gebälke geführt werden müssen, soll aus diesen alles Holzwerk auf wenigstens 25 Centimeter um das Rohr herum entfernt und der Zwischenraum ausgemauert, ausgerollt, oder in sonstiger Weise feuersicher ausgefüllt werden. Sollte ein ähnlicher Fall bei größeren Feuerungen vorkommen so hat die Polizeibehörde auf den Grund eines technischen Gutachtens die geeigneten Bestimmungen zu treffen. Für die Durchgänge der Rauchrohre in Wänden oder Decken sind Futterrohre aus feuersicherem Material und in solcher Länge zu verwenden, daß die Futterrohre an den Wänden oder Decken vorstehen. Die Ofenrohre müssen wenigstens 25 Centimeter unterhalb der Wandpfetten, Mauerlatten oder Gebälke in die Schornsteine einmünden und dürfen nicht näher als 20 Centimeter frei an Holzwerk hingeführt werden.

g. Klappen in den Rauchröhren von bewohnten Räumen müssen so eingerichtet werden, daß damit der Zug nicht vollständig abgeschlossen werden kann.

3) Bei der Anlage von Schornsteinen ist im Allgemeinen Folgendes zu beobachten:

a. Alle Rauchröhren von Feuerungen jeder Art sollen in Schornsteine ausmünden. Es ist untersagt, Rauchröhren durch Mauern, Wände, Fenster oder dergleichen in das Freie zu führen. — Ausnahmsweise, wenn die Führung des Rauchrohres in einen Schornstein mit besonderen Schwierigkeiten verbunden ist und keine sonstigen polizeilichen Gründe entgegenstehen, kann bei mit feuersicheren Materialien aufgeführten und gedeckten Gebäuden die unmittelbare Ausmündung einer Rauchabzugsröhre in das Freie unteren besonderen von der Polizeibehörde vorzuschreibenden Bedingungen gestattet werden.

b. Alle Schornsteinröhren (Schornsteine) sollen dergestalt aufgeführt werden, daß nicht leicht ein Brand in denselben entstehen kann, und daß sie, wenn dieser Fall doch eintreten sollte, fest genug sind, um keine Feuersgefahr zu veranlassen.

c. Die Umfangsmauern, sowie die Zwischenwände mehrerer nebeneinander liegender Schornsteinröhren sollen nirgends unter 12 Centimeter stark sein.

d. Die Schornsteinröhren sollen in der Regel ihre Unterstützung von den Fundamenten aus erhalten, so daß sie ganz für sich selbst stehen können. Jedenfalls sollen dieselben sicher auf Mauern, Gewölben oder auf Eisenconstructionen ruhen. In der Regel sollen die Schornsteinröhren senkrecht über das Dach geführt werden. Wenn eine etwas geneigte Richtung derselben nicht zu vermeiden ist, so darf die Neigung gegen den Horizont nicht weniger als 60 Grad (90 Grad auf den rechten Winkel) betragen. Das Schleifen der Schornsteinröhren auf Unterlagen von Holz ist gänzlich untersagt. Wo das Aufsetzen eines Schornsteinrohrs auf ein Gebälke unvermeidlich ist, kann die Polizeibehörde nach einem Gutachten der technischen Behörde solches gestatten. Es ist jedoch untersagt, Schornsteine auf dem Holzwerk von Gebälken, durch welche sie durchgehen, aufzusatteln (abzuruhen), d. h. durch vorgeschossene Steine nochmals zu unterstützen.

e. Da wo die Röhren durch Gebälke der Stockwerke gehen, oder an Holzwänden vorbeiziehen, muß wenigstens 12 Centimeter Raum zwischen der Außenseite des Schornsteins und dem nächsten Holze verbleiben, welcher in den Gebälken mit Lehm- oder Backsteinen ausgemauert oder ausgerollt wird. Diese Bestimmung bezieht sich nicht auf Fußböden, die sichtbaren Theile der Dachconstruction und auf Fußsockel, sobald dieselben nicht mit Holzdübeln in die Schornsteinwand befestigt sind.

f. Schornsteine, welche an der schmalen Seite nur aus einer Röhre bestehen, dürfen nicht über $3{,}_{50}$ Meter Höhe frei aufgeführt werden, sondern erhalten bei größerer Höhe vortretende Pfeiler, oder eine Verstärkung der oben bei c vorgeschriebenen Wandstärke um weitere 12 Centimeter. Die Pfeiler sind gleichzeitig und im Verbande mit den Röhren aufzuführen. In beiden Fällen müssen aber die Pfeiler und die Verstärkung gehörig von unten aus fundamentirt sein.

g. Die Höhe der Schornsteine über den Dachflächen muß mindestens 75 Centimeter betragen; über den Firsten genügt ein Ueberstand von 50 Centimeter. Ist eine Dachbedeckung von nicht feuersicherem Material zugelassen (§. 77), so kann eine größere Erhöhung des Schornsteins über Dach vorgeschrieben werden

h. Die Ausmündung der Schornsteine darf nicht in der Nähe von Holzwänden oder von anderem Holzwerk stattfinden, sondern die Schornsteine müssen an Holzwerk nach Maßgabe der Bestimmungen unter e und g vorüber in die Höhe geführt werden. Diese Bestimmung findet selbstverständlich auch benachbarten Gebäuden gegenüber volle Anwendung.

i. Zu gemauerten Schornsteinen dürfen in der Regel nur die besten, vollkommen ausgebrannten Backsteine, nicht Hohlsteine, verwendet werden. Die Aufmauerung muß satt in Lehm- oder Kalkspeiß ausgeführt werden; sowohl die Stoß- als Lager-Fugen müssen mit Speiß vollkommen ausgefüllt sein. Die inneren und äußeren Flächen der Schornsteine sind glatt zu verputzen. Zur weiteren Erhöhung der Rauchröhren über die unter g vorgeschriebene Höhe über Dach ist auch die Anwendung von Röhren aus Eisen oder Thon gestattet, wenn solche gut befestigt und gegen das Herabfallen gesichert werden. Bei Verwendung von Thonröhren zu diesem Zwecke müssen dieselben aus einem einzigen Stück bestehen. Schornsteinaufsätze (Luftsauger, Schornsteinhüte rc.), aus Metall oder Thon, sind gestattet; sie sind sicher zu befestigen, und es darf durch dieselben das ordnungsmäßige Reinigen der Rauchröhren nicht gehindert werden.

k. Nur da, wo Backsteine sehr kostspielig, oder schwierig zu beziehen sind, kann durch Localpolizeireglement gestattet werden, daß für einzelne Kreise oder Kreistheile auch Lehmsteine bei der Aufführung von Schornsteinröhren verwendet werden.

l. Schornsteinröhren in gewöhnlichen Umfangsmauern sollen gegen deren Außenseite wenigstens 25 Centimeter Wandstärke haben. Bei Schornsteinen in Bruchsteinmauern sollen die Röhrenwandungen 12 Centimeter dick von Backsteinen aufgeführt werden.

m. Bei Schornsteinanlagen zur Rauchabführung stärkerer Feuerungen, als diejenigen, welche für den Hausbedarf dienen, können größere Wandstärken und dickere Ummauerungen in der Nähe von Holzwerk vorgeschrieben werden. Bei außergewöhnlichen Schornsteinanlagen für größere Gewerbsbetriebe, Maschinen, technische Etablissements und

dergleichen sind besondere Bestimmungen im einzelnen Falle von der Polizeibehörde zu erlassen.

n. Schornsteinbusen sollen von Metall construirt oder von Backsteinen gewölbt werden; sie dürfen kein anderes Holzwerk als das sie unterstützende sogenannte Schornsteinbusenholz und dessen Verkleidung enthalten.

4) Hinsichtlich der weiten Schornsteine sind folgende Bestimmungen zu beachten:

a. Die weiten Röhren, welche von dem Schornsteinfeger befahren werden, dürfen nicht weniger als 40 Centimeter Breite und 45 Centimeter Länge in dem Lichten erhalten. Wird die Lichtweite der besteigbaren Schornsteine über 60 Centimeter ausgedehnt, so sind Steigeisen zur Erleichterung des Besteigens anzubringen.

b. Das Zusammenwölben mehrerer Schornsteine, so daß sie sich ohne Unterstützung mittelst Holzwerk frei tragen, ist für die weiten Röhren mit Beachtung der Bestimmungen unter Nr. 3, d gestattet.

c. Der Boden der Schornsteine muß von Stein sein. Einsteigöffnungen sollen mit starken eisernen Thüren verschlossen werden. Der Fußboden unter offenen oder nur mit Klappen geschlossenen Küchen- und ähnlichen Schornsteinen soll mit Stein oder Eisen geplättet, oder mit einem feuersicheren Estrich versehen sein, wenn nicht schon die Bestimmungen in Nr. 6 platzgreifend sind.

5) Hinsichtlich der engen, sogenannten russischen Schornsteine wird bestimmt:

a. Die Form des horizontalen Durchschnittes der engen Schornsteinröhren ist in der Regel als Kreisfläche zu nehmen. Es können jedoch auch andere Durchschnittsformen zugelassen werden, wenn für die gehörige Reinigung der so construirten Schornsteine Sicherheit gegeben ist

b. Die Weite der engen Schornsteinröhren bei gewöhnlichen Ofen- und Herdfeuerungen mit kreisrundem Querschnitt soll im Durchmesser wenigstens 18 Centimeter betragen. Schornsteinröhren mit quadratischem Querschnitt sollen mindestens 18 Centimeter weit sein, d. h. es soll das Querschnittsquadrat eine Seitenlänge von mindestens 18 Centimeter haben. Bei Schornsteinröhren mit länglich rechteckigem oder ovalem Querschnitt sollen die Röhren

nach der einen Richtung mindestens 25 und nach der anderen Richtung 12 Centimeter weit sein. Münden mehr als drei Ofenröhren in eine Schornsteinröhre aus, so sind ebenso wie bei Feuerungen anderer Art, z. B. größeren Herd- und Kesselfeuerungen 2c., die oben angegebenen Weiten angemessen zu vergrößern.

c. Bei Anlagen, wo wegen starker Feuerung eine ungewöhnliche Erhitzung der Schornsteinwände zu erwarten ist, sind diese angemessen zu verstärken, worüber die Polizeibehörde auf den Grund eines Gutachtens der technischen Behörde nähere Bestimmung zu ertheilen hat.

d. Zu dem Zwecke der Reinigung muß bei jedem nicht von innen durch den Schornsteinfeger besteigbaren Schornstein in der Dachfläche eine Vorrichtung zum Aussteigen und auf dem Dache eine solche zum Stand für den Schornsteinfeger in geeigneter Höhenlage angebracht werden.

e. Zum Reinigen der engen Schornsteine muß ferner an dem untersten Theile derselben eine Oeffnung von verhältnißmäßiger Größe sich befinden. Bei Feuerungen, wo der Schornstein über einem sogenannten Vorkamine oder Vorgelege beginnt, wird in dem Boden der Röhre ein Futterrohr mit einer Kapsel von Eisenblech eingemauert, welche letztere bei dem Reinigen zu dem Auffangen des Rußes dient. Röhren ohne Vorkamine erhalten ganz unten ein verschließbares Seitenthürchen von Eisen, welches in einen Falz einschlägt und dicht schließen muß. Werden ausnahmsweise mit polizeilicher Erlaubniß auf dem Speicher oder Dachboden ebenfalls Ausputzthürchen angebracht, so müssen solche doppelt sein, um die Oeffnungen im Innern der Röhren und in der Außenseite der Schornsteine zu verschließen. Diese Thürchen selbst sind mit einem Riegel zu versehen, an welchen ein Vorhangschloß gelegt werden soll. Die Ausputzthürchen sollen möglichst entfernt von allem Holzwerk angebracht, und der Fußboden unter denjenigen in den Speicherräumen soll 75 Centimeter im Quadrat geplättet werden.

f. Die Verwendung von Tuffsteinröhren ist gestattet, wenn dieselben eine Wandstärke von mindestens 12 Centimeter haben, mit gutem Mörtel verbunden und äußerlich verputzt werden. Tuffsteinröhren sind aber erst in einer Höhe

von 50 Centimeter über dem untersten Ausputzthürchen zur Verwendung zulässig.

g. Rauchröhren von Guß- oder Schmiedeeisen, von gebranntem Thon, oder einem anderen feuersicheren Material, anstatt der oben beschriebenen Schornsteine, dürfen nur gefertigt werden, wenn die Polizeibehörde auf den Grund des Gutachtens der technischen Behörde sie gestattet. Es ist dabei dann aber immer darauf zu sehen, daß sie von gehöriger Stärke sind, daß die einzelnen Theile gut mit einander verbunden werden, daß die Röhren in den Gebälken so ausgewechselt werden, daß das nächste Holz 25 Centimeter von dem Lichten des Rohres absteht und der Zwischenraum mit Back- oder Lehmsteinen ausgerollt oder ausgemauert wird, und daß alles Holzwerk der Wände und des Dachstuhls mindestens 25 Centimeter von solchen Röhren entfernt bleibt. Auch müssen dieselben da, wo sie etwa mit feuerfangenden Gegenständen wegen der Benutzung der Räume in Berührung kommen könnten, wie z. B. in Dachräumen, durch Mäntel von feuersicherem Material, welche 8 Centimeter von den Röhren abstehen, isolirt werden.

h. Das Mauerwerk der über Dach geführten Rauchröhren ist oben mit Stein- oder Eisenplatten, oder mit Rollschichten von Backsteinen abzudecken.

6) Heizkamine (sogenannte französische Kamine) dürfen nie direct auf Holzwerk gesetzt werden. Es sind in dieser Beziehung die in Nr. 2 unter a ertheilten Bestimmungen maßgebend.

Ueberdies muß in dem Kamine eine eiserne Herdplatte je nach der Construction des Kamins bis 7 Centimeter hoch vom Boden hohl gelegt und diese Höhlung vorn offen gelassen werden, damit sich die Hitze nicht dem Fußboden unmittelbar mittheilen kann.

Der Fußboden vor dem Kamine, welches überdies gegen das Herausfallen des Brennmaterials durch ein eisernes Netz oder Gitter thunlichst zu verwahren ist, muß auf die Länge desselben und wenigstens 50 Centimeter breit mit steinernen Platten belegt werden. Ferner ist auf die Länge der Kaminfront und auf eine Breite von mindestens 30 Centimeter auf den bemerkten Plattenbeleg eine Metallvorlage mit einem circa 12 Centimeter hohen, undurchbrochenen Rande anzubringen.

Wenn solche Heizkamine auf Gewölbe oder Steinböden ohne Holz-Gebälke aufgesetzt werden, ist die oben bezeichnete Herdplatte nicht erforderlich.

In den Häusern, wo derartige neue Kamine angelegt werden sollen, ist in den daranstoßenden Wänden alles Holzwerk bis auf 50 Centimeter davon zu entfernen.

7) Bei Rauchkammern sollen die Fußböden doppelt, über das Kreuz mit Platten, Backsteinen oder Ziegeln belegt, die Seitenwände 12 Centimeter stark von Backsteinen ohne Holz aufgeführt und die Pfetten und Balkendecke, insofern nicht eine feuersichere Decke vorgezogen wird, nebst der ganzen Kammer mit einem starken Lehmverputz überzogen werden.

Die Rauchkammern sollen mit eisernen Thüren und mit eisernen Fleischstangen versehen werden.

Wenn die Decke nicht aus feuersicherem Material hergestellt wird, soll dieselbe wenigstens 75 Centimeter von der Oberkante und der Fußboden 25 Centimeter von der Unterkante der Rauchöffnung in dem Schornstein abstehen, an dieser Oeffnung aber eine starke eiserne Klappe oder ein Schieber zum Verschluß angebracht werden.

8) Bei Heizungen mit erwärmter Luft ist der Ofen innerhalb einer in allen Theilen feuerfesten Heizkammer aufzustellen. Zur Leitung der erwärmten Luft aus der Heizkammer sind Röhren oder Kanäle von feuersicherem Material zu verwenden.

Kommen Röhren aus Metall zur Anwendung, so sollen dieselben mindestens 25 Centimeter von Holzwerk entfernt gehalten werden.

Werden Kanäle aus Back- oder Lehmsteinen angewendet, so sollen dieselben nicht aus gestellten Steinen construirt werden, sondern sie müssen wenigstens 10—12 Centimeter starke Wände erhalten und dürfen nur in einem Abstande von 15 Centimeter an Holzwerk vorüber geführt werden.

Die Ausströmungsöffnungen der Röhren oder Kanäle sollen wenigstens 25 Centimeter von dem nächsten Holzwerk abstehen und müssen so gerichtet werden, daß der heiße Luftstrom nicht gegen Holzwerk geleitet wird, welches weniger als $1_{,25}$ Meter von der Oeffnung entfernt ist.

Wird die heiße Luft aus der Heizkammer durch Metallröhren weitergeleitet, so sind dieselben auf eine solche Strecke mit einem Mantel aus gestellten Steinen zu umgeben, als ein Glühendwerden der Metallröhren zu befürchten steht.

9) Bei Dampfheizungen kommen die Vorschriften für Aufstellung von Dampfkesseln (Dampf-Erzeuger) in Anwendung. Die Leitungsröhren sollen mindestens 15 Centimeter von Holzwerk entfernt bleiben und durch ein feuersicheres Material von demselben isolirt werden.

10) Bei Heizungen mittelst heißen Wassers finden für die Aufstellung des Ofens die in Nr. 2 ertheilten Vorschriften bezüglich der Anlage von Herd- und Kesselanlagen 2c. und der Nähe von Holztheilen anologe Anwendung. Auch bei diesen Heizungsanlagen sollen die Leitungsröhren mindestens 5 Centimeter von Holzwerk entfernt gehalten werden und durch ein feuersicheres Material von demselben isolirt werden.

11) Bei Backofenanlagen muß der ganze Fußboden der Backstube, oder des Raumes, in welchem sich der Backofen befindet, aus feuerfestem Material hergestellt werden. Im Uebrigen finden die in Nr. 2—5 ertheilten Vorschriften auch auf Backöfen, welche in Gebäuden angelegt werden, anologe Anwendung. Bei größeren Anlagen, Brodfabriken 2c., können in jedem einzelnen Fall und auf Grund technischer Gutachten besondere Vorschriften von der Polizeibehörde ertheilt werden.

Wegen der Anlage von Backöfen, welche im Freien errichtet werden, können durch Localpolizeireglements nähere Bestimmungen über die Construction solcher Oefen, deren Abstand von Nachbargebäuden, deren Bedachung 2c. erlassen werden.

12) Nach Maßgabe der Bestimmungen unter Nr. 11 sind auch Obstdarren und Waschkessel, welche für den Hausgebrauch im Freien hergestellt werden, zu behandeln.

Bei gemauerten Obstdarren mit besonderer Feuerung innerhalb von Gebäuden kommen die einschlägigen Bestimmungen der Nummern 2—5 zur Anwendung.

13) Bei der Anlage von Malzdarren in Bierbrauereien, Malz-Fabriken, sowie in ähnlichen Etablissements sind folgende Bestimmungen zu beachten:

a. Die Feuerung der Malzdarren darf nur in dem Erdgeschoß auf geplättetem oder gepflastertem Boden, oder auf Gewölben, nie aber auf dem Gebälke eines Stockwerks aufgesetzt werden.

b. Die Wände des aufrechten Kanals, welcher die Verbrennungsproducte, sowie die zu erhitzende Luft nach der Darre führt, müssen aus einer mindestens 12 Centimeter dicken, Backsteinmauer bestehen.

c. Da, wo dieser Kanal durch das Gebälke führt, muß letzteres derart ausgewechselt werden, daß ringsum ein Zwischenraum von mindestens 12 Centimeter verbleibt, welcher mit Backsteinen auszurollen ist.

d. Der Einfeuerungsraum ist mit einer starken eisernen Thüre zu versehen.

e. Der Rauchkanal unterhalb der Darre ist an einem leicht zugänglichen Orte mit einer dicht schließenden Klappe oder einem Schieber zu versehen.

f. Bei Luftdarren sind die Oeffnungen zum Eintritt der kalten Luft mittelst Kapseln, am besten aber mittelst Schiebern verschließbar zu machen, um die Luftzuführung zu dem Darrraum absperren zu können.

g. Die Röhren zur Erwärmung der Darren müssen aus Metall bestehen, gut gedichtet sein und einen solchen Querschnitt haben, daß die Seitenflächen oben scharfkantig (in einem spitzen Winkel) zulaufen, damit nicht Malzkeime darauf liegen bleiben können.

Die Röhren sind, da wo dieselben an den Heizraum anschließen, mit einem überdeckten Mantel aus Stein auf eine solche Länge zu versehen, als ein Glühendwerden der Metallröhren zu befürchten steht.

h. Wenn die Ausputzöffnungen an den durch die Umfangswände der Darre geführten Erwärmungsröhren außerhalb angebracht werden, so müssen die Röhren an den Enden mit Kapseln gut verschlossen werden.

Werden die Erwärmungsröhren aber innerhalb der Darre mit Ausputzöffnungen versehen, so können diese sowohl an der unteren Fläche als auch an den Seiten der Röhren angebracht werden. Im letzteren Falle muß jedoch über den Oeffnungen ein dachförmig gebogener Blechstreifen in möglichst spitzem Winkel dergestalt befestigt werden, daß an hervorragenden Theilen der Thürchen oder Schließen, welche zum Verschließen der Oeffnungen dienen, keine Malzkeime liegen bleiben können.

Die Verbindungsstellen der Röhren und Thürchen oder Schieber an den Ausputzöffnungen müssen wohlschließend gemacht sein.

i. Der Boden des unteren Raumes der Darre muß mit einem Lehmschlag und einer d o p p e l t e n, zur Vermeidung durchgehender Fugen sorgfältig im Kreuzverband gelegten Backsteinplättung versehen werden.

k. Wenn nicht, was am zweckmäßigsten ist, die ganze Darre mit einer soliden, über Dach gehenden Brandmauer um-

geben wird, so ist doch jedenfalls die ganze Darre mit einer wenigstens 12 Centimeter dicken Backsteinmauer zu umgeben. In dieser Mauer, sowie überhaupt in der ganzen Darre darf kein Holz vorkommen.

Unmittelbar über der Dachfläche muß ein mindestens 25 Centimeter hoher Kranz von Hausteinen angebracht werden.

Die Decke der Darre muß gewölbt oder in sonstiger Weise feuersicher hergestellt werden.

l. Der Schlot zum Abzug des Dunstes ist aus Backsteinen oder sonstigem feuersicherem Material herzustellen und durch eine Klappe oder einen Schieber verschließbar zu machen.

m. Alle Oeffnungen in den Umfangswänden der Darre müssen mit gut schließenden eisernen Thüren versehen sein.

n. Die Flächen, auf welchen das Malz zum Dörren aufgelegt wird, die Darrflächen, sind ganz aus feuerbeständigem Material (Drahtgeflechte, durchlöcherte Metallbleche, durchlöcherte Thonplatten rc.) herzustellen und durch feuersichere Träger oder Unterlagen zu unterstützen. Die Befestigung an den Umfangswänden muß ebenfalls in feuersicherer Weise, mit Ausschluß von Holz, erfolgen.

o. Für Malzdarren mit anderer als der oben angegebenen Feuerungs- und Röhren-Einrichtung werden die diesfalls erforderlichen besonderen Vorschriften im einzelnen Fall von der Polizeibehörde ertheilt.

14) Für die Einrichtung von **Hopfendarren** finden die Vorschriften über den Bau der Malzdarren (vgl. Nr. 13) analoge Anwendung.

15) Gleiches gilt auch für **Waldsamen-Darren** (Waldsamen-Auskleng-Anstalten).

16) Für kleinere **Nußdarren** finden, wenn sie eine ähnliche Construction erhalten, wie Obstdarren, die Bestimmungen der Nummer 12 analoge Anwendung.

Für größere Nußdarren finden die Vorschriften über den Bau der Malzdarren (vergleiche Nr. 13) analoge Anwendung. Soll indessen der zum Dörren der Nüsse bestimmte Rauch nicht mittelst geschlossener Röhren unter der Darrfläche hergeführt, sondern offen durch die Nüsse hergeleitet werden, wie solches bei den sogenannten Rauch-Malzdarren älterer Construction der Fall ist, so sind Feuerstelle und Rauchzüge so anzulegen, daß von denselben kein Feuer zu den Nüssen gelangen kann, und die Verwendung von hölzernen Darrflächen, Horden und Rosten ist unstatthaft.

17) Auch für **Tabakdarren** und **Cichoriendarren** finden

die Vorschriften über Malzdarren (vergleiche Nr. 13) analoge Anwendung.

18) Bezüglich der Herstellung von Trockenräumen für Färber, Tuchscheerer, Bleicher, Schreiner, Instrumentenmacher, Lackirer 2c., sowie solcher Räume zum Trocknen von Kräutern, Wurzeln 2c. ist, wenn die Heizung mittelst erwärmter Luft oder durch Oefen oder Rauchröhren erfolgt, und insofern nicht von der Polizeibehörde im einzelnen Fall noch weitere Anordnungen vorgeschrieben werden, Nachstehendes zu beachten:

a. Trockenräume, welche bis zu 50° Celsius erwärmt werden, können aus gemauertem und verputztem Fachwerk mit verputzten Holzdecken hergestellt werden. Die Fußböden müssen aus feuersicherem Material bestehen. Die Thüren sind auf der inneren Seite mit Blech zu überziehen und die Fensteröffnungen mit vollen Läden zu versehen, welche ebenfalls mit Blech zu beschlagen sind. Hölzerne Unterstützungspfosten sind nicht gestattet. Wenn Dunstschläuche angewendet werden, so sind dieselben entweder aus Blech herzustellen, oder von Mauerwerk aufzuführen und von Holzwerk zu isoliren, auch mit leicht und sicher zu handhabenden eisernen Schiebern zu versehen. Etwaige kalte Luftzüge sind ebenfalls mittelst eiserner Schieber verschließbar zu machen.

b. Die Schüröffnung der Feuerstätte darf nicht innerhalb des Trockenraumes angelegt werden.

c. Trockenräume, in welchen eine höhere Temperatur als von 50° Celsius erzeugt wird, sind in den Umfangswänden, Böden und Decken durchaus massiv, ohne Holz, und deren Oeffnungen sind mit eisernen Thüren, eisernen Läden oder Schiebern schließbar herzustellen.

d. Oefen in den Trockenkammern sind, soweit sie glühend werden, mit Schutzmantel von Mauerwerk oder Eisenblech zu umgeben. Wegen Anlage der Heizröhren finden die unter Nr. 8 ertheilten Vorschriften analoge Anwendung. Es sind Vorkehrungen zu treffen, wodurch das Herabfallen der zu trocknenden Stoffe auf die erhitzten Röhren verhindert wird.

Bei Trockenräumen mit Dampf oder Heißwasserheizungen sind die unter Nr. 9 und 10 ertheilten Vorschriften zu beachten.

19) Für Kesselfeuerungen zu gewerblichem Betrieb, Abdampfpfannnen, Calciniröfen, Häfneröfen ꝛc., finden die in diesem § gegebenen Bestimmungen insoweit analoge Anwendung, als es sich nicht um ungewöhnliche Feuerungsanlagen für industrielle Anstalten handelt, für welche auf Grund technischer Gutachten von der Polizeibehörde in jedem einzelnen Fall besondere Vorschriften zu ertheilen sind.

20) Die in Vorstehendem ertheilten Vorschriften sind als allgemeine Normen für die Ausarbeitung der Projecte und die Herstellung von größeren Heizungsanlagen, Darren, Trockenkammern, Kesselanlagen ꝛc. zu beachten, für deren specielle polizeiliche Prüfung und Genehmigung stets Detailpläne vorzulegen sind.

Zu Artikel 42.

§. 65. Die Aufführung der Umfangswände (Außenmauern) von Mauerwerk ist in der allgemeinen Bauordnung durch die Vorschriften über Brandmauern nur hinsichtlich einzelner Gebäudeseiten vorgeschrieben (vergleiche Art. 45 ff.).

In Ortsstatuten kann nach Art. 44 die Aufführung der Umfangsmauern von Stein oder anderem unverbrennlichem Materiale vorgeschrieben werden. Die Ausfüllung des Fachwerks mit sogenannten Fitzgerten und Lehm wird namentlich in solchen Gegenden zu gestatten sein, wo die vorkommenden Bruchsteine als Baumaterial sich nicht eignen, und Backsteine unverhältnißmäßig theuer aus größerer Entfernung bezogen werden müssen. Die Zulässigkeit dieser erleichterten Bauart kann durch Polizeireglement auch für ganze Kreise oder Theile derselben bestimmt werden.

Der Verputz des Fachwerks, wo solcher verlangt wird, muß mindestens 25 Millimeter dick sein, sofern nicht im einzelnen Falle besondere Umstände Weiteres fordern. Dem Verputze ist bei Fachwerk, welches mit gebrannten Steinen ausgemauert ist, gleichzuachten, wenn die Ausmauerung sorgfältig in den Fugen verstrichen und das Riegelholz mit einem feuersicheren guten Anstrich versehen wird. Anstatt des Verputzes können die Außenseiten der Gebäude auch mit Schiefer oder einem anderen feuersicheren Material verkleidet werden.

Zu Artikel 44.

§. 66. Der Art. 44 gibt nur Beispiele von ortsstatutarischen Bestimmungen über das Material und die Construction der Umfangswände. Es können aber hierüber auch noch andere von den allgemeinen Vorschriften abweichende, beziehungsweise das gesetzliche geringste Maß überschreitende Bestimmungen durch Ortsstatut erlassen werden.

Zu Artikel 45—50.

§. 67. Bei Messung der Entfernung von Gebäuden zur Beurtheilung ihrer Feuersicherheit (Art. 45 ff.) kommt der Abstand von Wand zu Wand, beziehungsweise bis zur Eigenthumsgrenze in Betracht. Straßen- und Wasserläufe sind in den Abstand einzurechnen, wenn Sicherheit gegen deren Ueberbauung besteht. Bei nicht paralleler Stellung der Gebäude gilt deren kürzeste Entfernung als Abstand.

§. 68. Brandmauern müssen von Bruch-, Back- oder Lehmsteinen aufgeführt werden. Die Stärke derselben ist im einzelnen Falle, unter Berücksichtigung der Höhe der Gebäude, des Baumaterials, der Verbindung, in der die betreffenden Mauern mit anderen stehen, der Bestimmung der Gebäude und der Construction der Decken festzusetzen.

In gewöhnlichen Wohn- und Oeconomie-Gebäuden sollen Brandmauern von Bruchsteinen wenigstens 45 Centimeter, von Lehmsteinen 40 Centimeter und von Backsteinen 25 Centimeter unter Dach stark sein. Bei mehr als ein Stock Höhe müssen dieselben nach unten, von Gebälk zu Gebälk, verhältnißmäßige, wenigstens 7 Centimeter starke Zusätze in der Dicke erhalten. Beträgt die Stockhöhe mehr als 4 Meter, so müssen die Mauerstärken in den einzelnen Stockwerken angemessen vergrößert werden.

Durchzüge, Balken, Schwellen, Pfetten und andere Verbindungsstücke dürfen in Brandmauern nur in soweit eingreifen, als dadurch die oben vorgeschriebenen Minimalstärken an keiner Stelle vermindert werden.

§. 69. Mit Ausnahme der in den Artikeln 48, 49 und 50 der allgemeinen Bauordnung angegebenen Fälle dürfen in Brandmauern keine Licht-, Thür- oder andere Oeffnungen angebracht werden. Ebenso ist deren Schwächung durch Wandschränke, Nischen und weite Schornsteine bis unter die in §. 68 bestimmte Minimalstärke untersagt.

Die Anlegung von engen Schornsteinen, wie solche bei gewöhnlichen Feuerungen in Wohngebäuden vorkommen, ist zwar in Brandmauern gestattet, doch muß alsdann der Brandmauer nach außen noch eine Wandstärke von mindestens 25 Centimeter verbleiben.

Für größere Feuerungen ist bezüglich der in Brandmauern anzulegenden Schornsteinröhren besondere polizeiliche Bestimmung der einzuhaltenden Wandstärke einzuholen.

§. 70. Die Brandmauern müssen mindestens 40 Centimeter über das Dach reichen und die hölzernen Dach- und andere Gesimse vollständig abschneiden. Sie müssen über dem Dach in derselben

bei Art. 47 [illegible] unanwendbar.
Bau. 13/99. 7/1.99.
[illegible] Amt zu Mainz

Stärke aufgeführt werden, wie solches in §. 69*) für die Stärke unter Dach vorgeschrieben ist. Lehmsteine sind zur Aufführung der Brandmauer über Dach auch dann nicht anzuwenden, wenn die ganze übrige Mauer aus diesem Material besteht.

Bei gemeinschaftlichen Brandmauern von Nachbargebäuden müssen in denselben anzulegende Schornsteinröhren mindestens 13 Centimeter von der Eigenthumsgrenze entfernt bleiben.

Zu Artikel 51.

§. 71. Während nach §. 367,$_6$ des Reichsstrafgesetzbuchs und Art. 147—152 des Polizeistrafgesetzes das Aufbewahren von leicht feuerfangenden Gegenständen an Orten verboten ist, wo ihre Entzündung gefährlich werden kann, schreibt Art. 51 der allgmeinen Bauordnung vor, daß besondere bauliche Sicherungsmaßregeln für Gebäude vorgeschrieben werden können, in welchen längere Zeit größere Vorräthe leicht oder selbstentzündlicher, explosionsfähiger oder schwer zu löschender Stoffe aufbewahrt oder besonders feuergefährliche Verrichtungen vorgenommen werden. Diese Bestimmung hat zunächst nur hervorragend feuergefährliche Stoffe, wie Phosphor, Aether, Weingeist, Schwefelkohlenstoff, Petroleum (Erdöl), Photogen, Camphin, Terpentinöl und andere ähnliche Oele, Firnisse, Lack, Theer, Thran, fette Oele, Talg, Schmieren, Pech, Harz, Schwefel, Cellulose, Salpeter, Hobelspäne und dergleichen, nicht aber die gewöhnlichen landwirthschaftlichen Producte, wie Holz, Stroh, Heu, Hanf, im Auge. Doch können auch bei letzteren unter Umständen, und namentlich wenn ungewöhnlich große Massen dieser Gegenstände zu Verkaufszwecken in einem Gebäude aufgestapelt werden, auf Grund von Art. 48 Abs. 3 geeignete Sicherungsmaßregeln vorgeschrieben werden.

Zu den in Art. 51 gedachten Verrichtungen werden zu rechnen sein: das Heizen und Trocknen mit künstlicher Wärme, die Bereitung von Lack, Firniß und dergleichen, sowie überhaupt der Geschäftsbetrieb der Gewerbtreibenden, welche in Feuer arbeiten (§. 369,$_3$ des Reichsstrafgesetzbuchs).

In wieweit in allen diesen Fällen die von dem Gesetze vorgezeichneten Anforderungen zu stellen sind, ist im einzelnen Falle, je nach der Natur und Menge der dabei in Frage kommenden Gegenstände, wie nach den besonderen örtlichen und gewerblichen Verhältnissen und nach der sonstigen Beschaffenheit und Bestimmung des betreffenden Gebäudes, auf Grund technischer Gutachten zu bemessen.

*) Druckfehler des Reg.=Blattes; muß heißen „68“.

Zu Artikel 52.

§. 72. Zu dem nach Art. 52 von dem Wohnraume abzuschneidenden Scheuerraume gehören Tenne, Barn, überhaupt Räume und Böden zur Aufbewahrung von Garben, Stroh, Futter und dergleichen.

Zu Artikel 54.

§. 73. Die Schindelverkleidungen an Gebäuden werden hauptsächlich in Gebirgs-Gegenden mit vorherrschend scharfen Winden zulässig sein.

Handelt es sich um die Schindelung von Gebäudeseiten, die an einer Straße liegen, so fällt die Voraussetzung, daß diese Seite mindestens 4 Meter von der Eigenthumsgrenze entfernt sein muß, selbstverständlich weg. Ebenso braucht diese Voraussetzung nicht zuzutreffen bei bereits bestehenden Häusern, welche mit Schindeln noch nicht verkleidet sind, obgleich die Verkleidung nach den klimatischen und örtlichen Verhältnissen wünschenswerth beziehungsweise gebräuchlich ist.

Bei unbedeutendem Bauwesen und bei Gebäuden auf Einzelwohnsitzen (Art. 54 pos. 2 und 3) fällt sowohl die Voraussetzung des klimatischen Bedürfnisses, als auch die des 4 Meter großen Abstandes von der Eigenthumsgrenze weg.

Zu Artikel 55.

§. 74. Offene oder nur mit Latten und dergleichen abgeschlossene Schuppen dürfen zur Aufbewahrung von Garben, Stroh, Futter und anderen leicht brennbaren Gegenständen nur insoweit und auf solange benutzt werden, als sie nicht auf eine die Feuergefährlichkeit erhöhende Weise bewohnten Gebäuden oder öffentlichen Straßen nahe gerückt sind.

§. 75. Dachgesimse, Balkone, Altane, Gallerien, Gänge und Treppen an den Außenseiten von Gebäuden müssen von feuersicherem Material ausgeführt werden, wenn sie von anderen nicht zu derselben Hofraithe gehörigen Gebäuden nicht wenigstens 3 Meter Abstand haben.

Zu Artikel 56.

§. 76. Die Herstellung neuer Dächer soll aus feuersicherem Material, wie Steinen, Ziegelplatten, Schiefer, Glas, Metall, Cement oder Rasen, geschehen. Die Anwendung von Holzspähnen oder Strohbüscheln zum Unterlegen von Dachziegeln, sowie die Anwendung von Lehmschindel-Bedachungen kann unter besonderen Verhältnissen durch Polizeireglements für ganze Kreise, Theile derselben oder einzelne Orte zugelassen werden. Die Verwendung von Asphalt, Asphaltfilz, Dachpappe (Theerpappe) oder Holzcement bedarf in jedem einzelnen Falle besondere Genehmigung.

Nicht feuersichere Eindeckungen (mit Stroh, Schilf, Brettern, Schindeln) sind nur bei von anderen Gebäulichkeiten entfernten Gebäuden zulässig, welche keine Feuerungs-Anlagen enthalten.

Zu Artikel 58.

§. 77. Ob besondere Verhältnisse den Nichtverschluß der Oeffnungen an den Außenwandungen der Gebäude rechtfertigen, ist von der Polizeiverwaltungsbehörde zu beurtheilen, und bedarf es dazu nicht der Ministerial-Dispensation.

Zu Artikel 59.

§. 78. Hinsichtlich der Anordnung des Aeußeren der Gebäude können, außer den an anderen Stellen des Gesetzes bereits erwähnten Punkten, ortsstatutarische Vorschriften beispielsweise ertheilt werden:

über die Größe und Lage der unbebaut zu lassenden Theile der Bauplätze (offenes oder Pavillon-Bausystem);
über das Minimalmaß für die Façaden;
über die Zahl und Höhe der Stockwerke;
über die symmetrische Eintheilung der Fenster und Thüren;
über die Form der Dächer (Neigungswinkel und Walmen);
über die Zeit, binnen welcher neue Gebäude und Einfriedigungen verputzt und angestrichen werden sollen, und die Voraussetzungen, unter welchen ein Verputz derselben erneuert werden muß oder ganz unterbleiben kann;
über die Nichtanwendung von der Gesundheit nachtheiligen grellen Farben bei dem Anstrich der Gebäude 2c.

Zu Artikel 61.

§. 79. Soweit in Localpolizeireglements über die Höhe der Wohnungen keine näheren Vorschriften ertheilt werden, ist es Aufgabe der Baupolizeibehörden, im einzelnen Falle Einrichtungen zu verhindern, welche mit den allgemeinen Rücksichten der Gesundheit und Sicherheit nicht verträglich sind.

Diese Rücksichten werden bei Privathäusern, die gewöhnlichen Wohnzwecken dienen, nur ausnahmsweise die polizeiliche Einmischung rechtfertigen; dagegen wird ihre Beachtung regelmäßig zu controliren sein, wenn es sich um Gebäude zu öffentlichen Zwecken oder um Räume handelt, welche zu gewerblichen Zwecken Verwendung finden sollen, wohin namentlich auch die sogenannten Logirhäuser gehören.

Zu Artikel 62.

§. 80. Die nach Art. 62 mit der unmittelbaren Ueberwachung des Bauwesens betraute Localpolizeibehörde wird sich eines technischen

Beiraths bedienen, wenn die Beurtheilung einer vorkommenden Frage besondere technische Kenntnisse erfordert, oder das vorgesetzte Kreisamt die Localpolizeibehörde dazu angewiesen hat.

Hinsichtlich der in Art. 77 vorgeschriebenen Abnahme der Bauten vergleiche §. 102.

Ist von der Gemeinde oder dem Kreise kein Bauverständiger als ständiger Beirath der Localpolizeibehörde angenommen, so ist derjenige Techniker Seitens der Localpolizeibehörde zuzuziehen, welchen das Kreisamt im einzelnen Falle oder generell bezeichnet hat. Hierzu wird sich in der Regel der nach Art. 14 des Gesetzes vom 27. April 1881 vom Kreise anzustellende Techniker empfehlen, eventuell aber auch ein Kreisbauaufseher bestimmt werden können.

Zu Artikel 63.

§. 81. Das Kreisamt wird sich bei der von ihm auszuübenden Oberaufsicht über das Bauwesen im Kreise in der Regel, und namentlich bei allen wichtigeren Fragen, wohin die Ertheilung der Baubescheide zu rechnen ist, des Beiraths des Kreisbauamts bedienen.

Zu Artikel 64.

§. 82. Wird nach Maßgabe des Art. 64 letzter Abs. dem Bürgermeister beziehungsweise Localpolizeibeamten einer Stadt die Ertheilung der Baubescheide übertragen, so hat derselbe auch die damit zusammenhängenden, in den Art. 27, 30 (Abs. 3 und 4), 34, 36, 38 (Abs. 3, 5 und 6), 48, 51, 55, 60, 66, 67 und 80 der Polizeiverwaltungsbehörde vorbehaltenen Functionen auszuüben.

In den betreffenden Städten ist die Localpolizeibehörde berechtigt, sofern kein besonderer Techniker ihr zur Verfügung steht, sich des technischen Beiraths des städtischen Baumeisters in derselben Weise zu bedienen, wie dies bei dem Kreisamte hinsichtlich des Kreisbaumeisters der Fall ist.

Zugleich ist diesem Stadtbaumeister ohne Erlaubniß des Bürgermeisters untersagt, sich bei Privatbauten direct oder indirect zu betheiligen, Pläne für solche zu entwerfen oder die Ausführung als verantwortlicher Baumeister (Art. 79) zu leiten.

§. 83. Zu einer Hauptänderung eines Gebäudes im Sinne des Art. 64 pos. 2 gehört jede Veränderung in der Construction oder in der Form der nach einer Straße gehenden Seite des Gebäudes.

Hiernach ist jede Vergrößerung von Gebäuden durch deren Verlängerung oder Verbreiterung längs der Straße, durch Heben und Untermauern, durch Aufführen eines oder mehrerer Stockwerke, eines

Kniestocks, Dachstocks oder von sogenannten Mansarden oder Zwerchhäusern, und jede Verkleinerung von Gebäuden durch Verminderung ihrer Länge oder Breite an der Straße, durch Abbruch von einzelnen Theilen, Stockwerken oder Mansarden, sowie auch die Anbringung eines neuen oder die Abänderung eines bestehenden Dachstuhles, als eine Hauptänderung zu betrachten.

Auch die Erneuerung und das Unterfangen (Unterfahren) der Fundamente, das Unterschwellen der Gebäude auf der ganzen Straßenseite oder einem Theil derselben, sowie die Erneuerung oder Abänderung einzelner Theile der nach der Straße gehenden Umfangswände, insofern sämmtliche hier genannten Ausführungen von solchem Umfange oder von solcher Bedeutung sind, daß, bei ordnungsmäßigem Verfahren, hierzu Absprießungen erforderlich werden, sind als Hauptänderungen eines Gebäudes zu betrachten.

Zu Artikel 65.

§. 84. Während die in Art. 64 vorgeschriebene allgemeine Genehmigungspflicht sich nur auf eigentliche Gebäude (Häuser) bezieht, kann nach Art. 65 auch hinsichtlich sonstiger Bauten, also namentlich Keller, Brunnen, Kanäle, Gruben, Einfriedigungen 2c. (vergleiche Art. 23 und § 40) die Genehmigungs- eventuell die Anzeigepflicht in Localpolizeireglements eingeführt werden.

Ergibt sich im letzteren Falle (bei der Anzeige) ein Anstand oder ein Bedenken gegen das projectirte Bauwesen, so hat die Localpolizeibehörde rechtzeitig geeignete Verfügung zu erlassen, oder eintretenden Falles dem Bau Einhalt zu gebieten.

Zu Artikel 66.

§. 85. Zur Erlangung der baupolizeilichen Genehmigung für Neubauten und Hauptveränderungen an Gebäuden sind von dem Bauherrn die zur Prüfung und Beurtheilung des Bauprojects erforderlichen Pläne in doppelter Ausfertigung durch Vermittelung der Localpolizeibehörde dem Kreisamt vorzulegen.

Diese Pläne haben zu enthalten:

a. Situation des Bauplatzes und dessen Umgebung, mit Angabe der Himmelsgegenden, der anstoßenden Straßen, Wege und Wasserläufe, sowie bestehender oder projectirter Baulinien; die Eigenthumsgrenzen, benachbarte Gebäude mit Bezeichnung deren Benutzung, Höhe, Bauart und Eigenthümer. Diese Situation ist in dem Maßstabe von $^1/_{500}$ der natürlichen Größe darzustellen. Für Neubauten ist der Situationsplan von einem Geometer zu fertigen.

b. Grundrisse für jedes einzelne Stockwerk vom Keller bis zum Dachraum, mit Angabe der Feuerungseinrichtungen.

c. Mindestens einen Vertikaldurchschnitt durch jedes Gebäude, mit Angabe der Terrainhöhe und der Höhe der betreffenden Straße.

d. Ansicht nach der Straße und, wenn das Bauwesen von mehreren Straßen aus sichtbar wird, Ansichten von diesen Straßen aus.

e. Bei Bauveränderungen ist der bestehende und der künftige Zustand deutlich und durch verschiedene Farben kenntlich zu machen. Neue Bauten sind mit rother, bestehende Bauten aber, soweit sie eine Aenderung nicht erfahren, mit schwarzer und, soweit sie beseitigt werden sollen, mit gelber Farbe zu bezeichnen.

Die unter b, c, d und e bezeichneten Grundrisse, Durchschnitte und Ansichten sind in dem Maßstab von $^1/_{100}$ darzustellen.

In allen Plänen sind die wesentlichsten Dimensionen der Gebäude, der einzelnen Räume derselben und der Constructionstheile mit deutlichen Zahlen einzuschreiben. Jedem Plan muß ein Maßstab beigesetzt werden.

Außer den vorstehend bezeichneten Plänen können, insoweit solches zur Prüfung und Beurtheilung eines Bauprojectes erforderlich erscheint, Detailpläne in größerem Maßstabe von Gebäudetheilen, Feuerungsanlagen, Constructionen 2c., sowie Nivellements des Bauplatzes und der angrenzenden Straßen verlangt werden.

Für alle einzureichenden Pläne ist dauerhaftes Material zu verwenden, und in der Regel sind dieselben in Actenformat — 33 Centimeter Höhe und 21 Centimeter Breite — zusammengelegt einzureichen.

Die Situationspläne sind von Demjenigen, welcher sie gefertigt hat, die Baurisse aber von dem Bauherrn und dem Techniker, von welchem sie herrühren, unter Angabe des Datums zu unterzeichnen. Die Unterzeichner sind für die Richtigkeit der Pläne und der eingetragenen Maßverhältnisse verantwortlich.

Für Eisenconstructionen, für ungewöhnliche Bauten, oder sonst auf Erfordern, können zu den Bauplänen schriftliche Erläuterungen, revisionsfähige Festigkeitsberechnungen 2c. verlangt werden. Nach Lage der Verhältnisse kann die Polizeibehörde auch andere Maßstäbe, als die zu b, c, d und e bezeichneten, zulassen.

§. 86. Dem Zweck entsprechende Pläne sind auch dann vorzulegen, wenn nach Art. 65 nicht die Genehmigung nachgesucht, sondern nur eine Anzeige erstattet zu werden braucht.

§. 87. Die Localpolizeibehörde hat (sofern sie nicht nach Art. 64 letzter Absatz selbst zur Ertheilung des Baubescheids competent ist) die Pläne mit Begleitbericht dem Kreisamte vorzulegen.

In dem Begleitberichte sind alle zur Beurtheilung des Baugesuchs relevanten Thatsachen zu berühren, soweit dieselben nicht aus dem Gesuche und seinen Beilagen selbst hervorgehen; eventuell sind letztere Angaben zu bestätigen. Es empfiehlt sich dabei die Anwendung von Formularien. Das Muster eines solchen Formulars folgt als Anhang.

§. 88. Die Nachbarn des Bauenden haben keinen gesetzlichen Anspruch darauf, über ein vorliegendes Bauproject gehört zu werden. Wo es jedoch Seitens des Kreisamts angeordnet, oder von der Localpolizeibehörde für sachdienlich erachtet wird, hat letztere vor Einsendung der Pläne an das Kreisamt jene Vernehmung eintreten zu lassen und die etwa erhobenen Einwendungen, sofern sie nicht gütlich beseitigt werden können, dem Kreisamt zur Entscheidung vorzulegen.

Zu Artikel 67.

§. 89. Die in Art. 67 vorgeschriebene technische Begutachtung ist, abgesehen von dem in §. 83*) erwähnten Falle, regelmäßig von den betreffenden staatlichen Behörden zu erheben, und sollen Kosten hierdurch nicht veranlaßt werden, wenn nicht besondere Verhältnisse im einzelnen Falle ausnahmsweise eine Localbesichtigung außerhalb des Amtssitzes der betreffenden Behörde erforderlich machen.

§. 90. Was in Art. 67 Abs. 2 von Neubauten bestimmt ist, gilt auch von allen Bauveränderungen und sonstigen baulichen Anlagen, durch welche die Eigenthumsverhältnisse oder die Unterhaltungspflicht von Staatsstraßentheilen berührt werden, oder wo Fragen wegen der Ab- und Fortleitung des Wassers von Staatsstraßen in Betracht kommen.

Wird durch das Benehmen mit der betreffenden Bauverwaltungsbehörde ein Einverständniß nicht erzielt, so ist die Entscheidung des Ministeriums der Finanzen einzuholen.

§. 91. Soll ein Bauwesen unter der Leitung einer staatlichen Baubehörde ausgeführt werden und sind die betreffenden Pläne Seitens des vorgesetzten Ressortministeriums bereits genehmigt, so hat die Polizeiverwaltungsbehörde eine weitere technische Begutachtung des Projectes nicht zu veranlassen.

*) So im Reg.-Bl.; statt dessen lese man „§. 91."

Zu Artikel 68.

§. 92. In dem gesetzlichen Verfahren über die Zulässigkeit der in §§. 16 und 24 der Gewerbeordnung bezeichneten gewerblichen Anlagen werden in der Regel zugleich die näheren Bedingungen und Vorschriften festzustellen sein, welche in baulicher Beziehung bei der fraglichen Anlage einzuhalten sind. Diese Bedingungen und Vorschriften sind für die Baupolizeibehörde bei Ertheilung des Baubescheids maßgebend, und kann letztere demnach erst erfolgen, wenn das Eingangs erwähnte Verfahren beendet ist.

Zu Artikel 69.

§. 93. Macht eine Gemeinde in den Fällen des Art. 69 von der ihr verliehenen Expropriationsbefugniß Gebrauch, so ist sie verpflichtet, das betreffende Gelände in öffentlicher Versteigerung an den Meistbietenden zu verkaufen. Dabei hängt es von dem Beschlusse des Gemeindevorstandes ab, ob die Befugniß, bei der öffentlichen Versteigerung mitzubieten, auf die expropriirten Grund-Eigenthümer zu beschränken ist oder nicht.

§. 94. Wenn es sich um den Wiederaufbau von durch Brand 2c. zerstörten Ortstheilen handelt, so ist der Gemeinderath verpflichtet, darüber zu beschließen, ob für den betreffenden Ortstheil ein neuer Bauplan aufzustellen ist (vergleiche Art. 4 Abs. 4).

Wird dabei in Folge der Regulirung der Straßen oder durch ähnliche Verhältnisse, z. B. die nothwendig gewordene Aufführung bisher mangelnder Brandmauern, die Grundfläche der seither bestehenden Hofraithen so beschränkt oder so ungünstig geformt, daß die dem seitherigen Bedürfnisse der Hofraithebesitzer entsprechenden Baulichkeiten in zweckmäßiger Weise nicht wieder aufgeführt werden können, und können sich die Interessenten nicht verständigen, so wird die Gemeinde weiter veranlaßt sein, die Bedingungen für den Wiederaufbau (die Minimalmaße für die Façaden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze) durch Ortsstatut festzustellen und auf Antrag eines der Interessenten von dem ihr in Art. 69 verliehenen Expropriationsrecht Gebrauch zu machen.

Zu Artikel 70.

§. 95. Allen Behörden wird zur besonderen Pflicht gemacht, die Erledigung von Bauangelegenheiten möglichst zu beschleunigen. Kann ein Baugesuch nicht anstandslos genehmigt werden, und sind Verhandlungen über besondere Punkte nicht binnen 4 Wochen, vom Zeitpunkt des Einlangens des Baugesuchs, zu erledigen, so hat die

Polizeiverwaltungsbehörde den Antragsteller mit Ablauf obiger Frist von dem Stand der Sache schriftlich in Kenntniß zu setzen.

Zu Artikel 71.

§. 96. Beschwerden gegen Verfügungen der Localpolizeibehörden gehen auch dann an das Kreisamt, wenn die Verfügung von der städtischen Localpolizeibehörde auf Grund der ihr nach Art. 64 letzter Abs. verliehenen erweiterten Competenz (vergleiche §. 83*) ausgegangen ist. Nur in den Fällen der Art. 27 und 80, wo es sich um Beseitigung gefahrbringender, beziehungsweise rechts- und ordnungswidriger Zustände handelt, geht der Recurs (der Bestimmung in Art. 56,3 der Städte-Ordnung gemäß) an den Kreisausschuß.

Geht in den obengenannten Fällen der Art. 27 und 80 die Verfügung vom Kreisamte aus, so ist der Recurs nicht direct an das Ministerium, sondern (der Bestimmung in Art. 80 der Kreis-Ordnung gemäß) zunächst an den Provinzial-Ausschuß zu richten.

Hinsichtlich weiterer Ausnahmen von den Competenz-Bestimmungen des Art. 71 Abs. 1 vergleiche die Art. 25 und 30 letzter Abs., beziehungsweise §. 43.

§. 97. Erheben Dritte binnen der gesetzlichen Frist Beschwerde gegen die ertheilte Entscheidung über die von ihnen erhobenen Einwendungen gegen die Ausführung eines Bauwesens, so ist der Bauherr unverweilt hiervon in Kenntniß zu setzen und, wenn für den Dritten unersetzlicher Nachtheil durch den Bau entstehen würde, bis zur endgültigen Entscheidung dem Bauwesen Einhalt zu gebieten. (Vergleiche Art. 75.)

Zu Artikel 72.

§. 98. Handelt es sich um Dispensation von baupolizeilichen oder ortsstatutarischen Vorschriften, so hat das Kreisamt zunächst die Aeußerung des Gemeindevorstands beziehungsweise Kreis-Ausschusses zu veranlassen und darauf die Verhandlungen mit gutächtlichem Berichte dem Ministerium zur Entschließung vorzulegen.

Zu Artikel 73.

§. 99. Die Geltendmachung privatrechtlicher Einwendungen gegen ein Bauwesen hält das Administrativverfahren und die Ertheilung des Baubescheids nicht nothwendig auf. Die Polizeiverwaltungsbehörde wird aber erwägen, ob nicht überwiegende Gründe dafür sprechen, die Ertheilung des Baubescheids von dem vorherigen Austrage des Civilrechtsstreites abhängig zu machen.

---

*) Unrichtiges Citat des Reg.-Bl., wofür „§. 82" zu lesen ist.

Zu Artikel 75.

§. 100. Zu den Bauarbeiten, mit welchen ohne besondere Genehmigung der zur Ertheilung des Baubescheids competenten Behörde nicht begonnen werden darf, gehört auch das Ausgraben der Fundamente und Keller.

Jene Genehmigung ist nur zu ertheilen, wenn hinsichtlich der Stellung und Begrenzung des Neubaus ein Anstand sich nicht ergeben hat, der definitive Baubescheid aber aus anderen Gründen noch nicht ertheilt werden kann.

Zu Artikel 77.

§. 101. Jedes genehmigungspflichtige Bauwesen, mit Ausnahme der in §. 92*) bezeichneten Bauten, ist nach Vrendigung des Rauhbaues hinsichtlich seiner plan- und vorschriftsmäßigen Ausführung zu prüfen. Die Localpolizeibehörde wird zu diesem Zwecke stets einen bei dem fraglichen Bauwesen unbetheiligten Bauverständigen zuziehen beziehungsweise denselben mit der Prüfung beauftragen.

Ist kein besonderer von der Gemeinde oder dem Kreise angestellter Techniker hierfür angenommen, so hat die Prüfung durch denjenigen Feuervisitator (in der Regel den Maurermeister) zu geschehen, welchem die in Art. 138 des Polizeistrafgesetzes vorgeschriebene Untersuchung neuer Feuerungsanlagen ohnehin obliegt. Jene Prüfung ist regelmäßig mit der Untersuchung der Kamine und Feuerungsanlagen zu verbinden; kommen jedoch bei einem Bauwesen solche Kamine und Feuerungsanlagen nicht vor, so hat obige Prüfung selbstständig zu erfolgen. Dem Techniker beziehungsweise dem Visitator sind zu diesem Zwecke die genehmigten Pläne einzuhändigen, auf welchen die vorschriftsmäßige Ausführung demnächst zu bescheinigen ist.

Von der erfolgten Revision des Baues ist der Behörde, welche den Baubescheid ertheilt hat, durch die Localpolizeibehörde Anzeige zu erstatten und dabei zu bemerken, ob die Ausführung des Baues vorschriftsmäßig erfolgt ist, oder ob und welche Anstände sich bei der Revision ergeben haben und binnen welcher Frist der Bauherr diese Anstände beseitigen will.

Die Behörde, welche den Baubescheid ertheilt hat, wird den Befolg überwachen.

Die Bestimmung des Art. 138 des Polizeistrafgesetzes, wonach neu angelegte oder wesentlich veränderte Kamine, Feuerungsanlagen und Malzdarren nicht eher benutzt werden dürfen, als bis solche polizeilich untersucht und für benutzbar erklärt worden sind, wird auf alle in §. 64 dieser Verordnung erwähnten Anlagen ausgedehnt.

---

*) Unrichtiges Citat des offiziellen Druckes, wofür „§. 91“ zu setzen ist.

Zu Artikel 78.

§. 102 Der Feuervisitator hat für Revision eines Bauwesens, einschließlich der Untersuchung der Feuerungsanlagen, an seinem Wohnort die im Amtsblatt Nr. 5 des Ministeriums des Innern vom 17. Februar 1874 festgesetzten halbtägigen Gebühren mit 1 Mk. 50 Pf., außerhalb seines Wohnortes mit 2 Mk. 50 Pf und wenn das Geschäft, einschließlich der Hin- und Herreise, mehr wie einen halben Tag erfordert, mit 5 Mk. zu beziehen.

Wird die Revision der Neubauten den von den Kreisen oder Gemeinden bestellten Technikern übertragen und sollen denselben hierfür höhere Gebühren, als die der Feuervisitatoren, bewilligt werden, so ist die Genehmigung des Ministeriums des Innern und der Justiz einzuholen.

Zu Artikel 80

§. 103. Die in Art. 80 gegebene Strafbestimmung stimmt mit dem in §. 367 des Strafgesetzbuchs (dessen Nr. 6, 12, 13, 14 und 15 zu vergleichen sind) festgesetzten Strafmaße überein.

Ein abweichendes Strafmaß ist in folgenden einschlägigen Vorschriften gegeben:

§§. 330, 366,$_9$ und $_{10}$ (enthält zugleich das Strafmaß für die Art. 111, 112, 114, 277 und 278 des Polizeistrafgesetzes); §§. 368,$_3$ und $_4$ (enthält das Strafmaß für die Art. 145 und 146 des Polizeistrafgesetzes), und 369,$_3$ des Reichsstrafgesetzbuchs; Art. 136, 138, 139, 295 des Polizeistrafgesetzes; §. 147 der Gewerbeordnung.

Zu Artikel 81.

§. 104. Durch gegenwärtige Verordnung werden aufgehoben:

1) die Verordnung vom 2. Februar 1857, baupolizeiliche Bestimmungen in Bezug auf Hauptänderungen von an Straßen stehenden Gebäuden betreffend;
2) die Verordnung vom 4. Februar 1857, die von den Bauhandwerkern zu beobachtenden technischen Vorschriften betr.;
3) die Verordnung vom 9. November 1867, die von den Bauhandwerkern zu beobachtenden technischen Vorschriften betr.

Zu Artikel 82.

§. 105. Die Allgemeine Bauordnung und gegenwärtige Ausführungsverordnung treten mit dem 1. April 1882 in Kraft.

Darmstadt, den 1. Februar 1882.

Großherzogliches Ministerium des Innern und der Justiz.

v. Starck.

Rautenbusch.

, am 18

Betreffend: das Gesuch de

zu um Erlaubniß

zur Erbauung eine neuen

An

Grossherzogliches Kreisamt

Bericht

der Grossherzoglichen Bürgermeisterei

Anlagen:

D oben Genannte

erklärte

beabsichtige ein neu

zu bauen und bitte um Erwirkung der polizeilichen Bauerlaubniß. D selbe hat zugleich die in §. 86 der Ausführungsverordnung zur Allgemeinen Bauordnung vorgeschriebenen Pläne in doppelter Ausfertigung fertigen lassen.

Indem wir dieselben hiermit einsenden, beantworten wir zugleich zum Zwecke der Begründung einer kreisamtlichen Entscheidung über die Statthaftigkeit dieses Bauwesens die folgenden Fragen:

1) Will der Bauende auf sein eigenes oder auf fremdes Eigenthum bauen, und sind in letzterem Falle die Verhandlungen über die Abtretung des Bauplatzes beendigt?

2) Soll das Gebäude an Stelle abgebrannter Gebäulichkeiten aufgeführt werden, und bejahenden Falls, sollen die frühere Stellung, Bestimmung und Dimensionen beibehalten oder sollen Veränderungen und welche vorgenommen werden?

3) Wird an einer Staatsstraße, Kreisstraße oder Ortsstraße der Bau aufgeführt und wie heißt die Straße oder der Weg?

4) Soll der Bau in die Nähe einer Eisenbahnlinie oder eines Friedhofs zu stehen kommen und, bejahenden Falls, in welcher Entfernung?

5) Liegt ein genehmigter Bauplan für den Ort vor und, bejahenden Falls, auf welche darin bezeichnete Stelle soll der Bau aufgeführt werden, oder soll der Bau außerhalb des Ortsbauplans zu stehen kommen?

6) Ist an der betreffenden Stelle die Straßen- und Baufluchtlinie bereits festgestellt und fallen beide zusammen, oder ist in dem Ortsbauplan eine von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinie festgestellt?

7) Kommt der Bau mit den nebenstehenden Gebäuden und der Ortsstraße in eine entsprechende Ebene und nicht etwa auf Erhöhungen, Raine oder in Vertiefungen zu stehen?

8) Werden an der Straße nicht Thore und Thüren so angebracht, daß sie nach Außen aufgehen?

9) Wohin soll das Wasser aus dem Hof und so weiter ablaufen?

10) Wie weit bleibt der Bau von einem jeden der in der Nähe stehenden Gebäude oder von der Nachbargrenze entfernt? (Das Maß ist genau anzugeben.)

11) Wer sind die Nachbarn und haben dieselben nichts gegen den Bau zu erinnern?

12) Von welchem Material soll der Bau aufgeführt werden?

13) Mit welchem Material soll der Bau eingedeckt werden?

14) Zu welchem Zwecke ist das Gebäude bestimmt? — Sollen darin besonders feuergefährliche Gegenstände aufbewahrt werden oder dergleichen Verrichtungen vorgenommen werden? (Vergleiche §. 72 der Ausführungsverordnung zur allgemeinen Bauordnung.)

15) Werden nicht etwa Abtritte, Miststätten, Pfuhllöcher und so weiter an die Ortsstraße gelegt? und wo sollen sie angelegt werden?

16) Soll ein Brunnen angelegt werden und in welcher Entfernung von Abtritten, Miststätten, Pfuhllöchern?

17) Soll das Haus nicht mit einer den Augen schädlichen allzugrellen Farbe angestrichen werden?

18) Steht sonst kein polizeiliches Hinderniß dem Bau entgegen, oder würde derselbe in irgend einer Beziehung mißständig sein?

Mit Rücksicht auf diese Bemerkungen tragen wir auf . . . . Genehmigung des obigen Gesuches hiermit an.

Großherzogliche Bürgermeisterei:

Beschluß:

II.

Die beiden Gesetze,

die Ausführung des Bauplans für die Erweiterung der Provinzial-Hauptstadt Mainz betr.

A. Gesetz vom 23. Juni 1875.

Ludwig III. von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein 2c. 2c.

Für den Umfang der Erweiterung, welche die Provinzial-Hauptstadt Mainz in Folge des zwischen dem Königlich Preußischen Gouvernement der Festung Mainz und der Stadt Mainz unterm 21. September 1872 abgeschlossenen Vertrags durch Herstellung von Straßen und Gebäuden auf dem hiernach zur inneren Stadt gezogenen Terrain des Gartenfeldes erhalten wird, haben Wir auf den Antrag des Stadtvorstandes der Provinzial-Hauptstadt Mainz und mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hierdurch, wie folgt:

I. Leistungen der Grundbesitzer.

Artikel 1.

Die an die neu anzulegenden Straßen, wie solche in dem genehmigten Bebauungsplan verzeichnet sind, angreuzenden Grundbesitzer des Gartenfeldes haben, sobald der betreffende Straßentheil eröffnet wird, im Verhältniß der Façadenlänge ihrer Grundstücke

1) die Kosten des Grunderwerbs für die zur Entwässerung des Gartenfeldes herzustellenden Sammelkanäle zu tragen und an die Stadt zu ersetzen;

2) die Herstellungskosten der in den neuen Straßen anzulegenden Nebenkanäle zur Aufnahme des Regen- und Abfallwassers zu tragen, und an Straßen, in welchen ein Sammelkanal gelegt wird, einen Beitrag hierzu an die Stadt zu leisten, welcher derjenigen Summe entspricht, die für Herstellung eines gemauerten Nebenkanals zu zahlen wäre, wenn die betreffende Straße keinen Sammelkanal erhalten würde;

3) das zur Herstellung der planmäßigen Straßen, einschließlich der Straßenkreuzungen erforderliche Gelände zu stellen und der Stadt unentgeltlich und frei von Hypotheken und Privilegien in Eigenthum zu überweisen;

4) die Kosten der Erdarbeiten zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich der Straßenkreuzungen, nach dem genehmigten Nivellirungsplan zu tragen, beziehungsweise an die Stadt zu ersetzen. Die Erdarbeiten können sowohl von der Stadt als auch von den Grundbesitzern selbst nach Angabe und unter Aufsicht des städtischen Bauamts geschehen;

5) die Kosten der vorläufigen Chaussirung der Straßen und der Pflästerung der Trottoirs und Rinnen zu tragen.

Artikel 2.

Wenn die nach der Façadenlänge zu berechnende Mehrheit der Anlieger einer ursprünglich chaussirten Straße die Pflasterung derselben verlangt und das Straßenterrain als hierzu genügend befestigt von dem städtischen Bauamt anerkannt ist, so haben die Anlieger die Kosten der von dem städtischen Bauamt in solidester Weise vorzunehmenden Pflasterung der Straße und Herstellung des Trottoirs in der durch die Stadtverordneten-Versammlung zu bestimmenden Art und Weise (z. B. durch Asphalt) nach Verhältniß ihrer Façadenlänge an die Stadt zu ersetzen. Sollte aber die Stadt, ohne daß darüber ein solcher Antrag der Anlieger gestellt ist, die Pflasterung einer ursprünglich chaussirten Straße vornehmen lassen, so hat dies nur auf Kosten der Stadt zu geschehen, ohne daß dieselbe einen desfallsigen Ersatz von den Anliegern beanspruchen könnte.

Die Grundbesitzer sind zu der ihnen für die Pflasterung der Straßen und die Herstellung der Trottoirs obliegenden Leistung nur mittelst Geldbeiträgen zuzulassen, zu deren Sicherung sie bei Stellung des Antrags auf Pflasterung der Straßen und Herstellung der Trottoirs der Stadt nach Maßgabe des Artikels 12 Caution zu leisten haben.

Artikel 3.

Bei Fertigstellung der Straßen und Trottoirs geht das zu deren Herstellung verwendete Material in das Eigenthum der Stadt über, welche dagegen die fernere Unterhaltung auf ihre Kosten übernimmt.

Artikel 4.

Die Kosten der Erwerbung des Terrains für Straßenkreuzungen, die Herstellungskosten für die in die Straßenkreuzungen zu legenden Kanalstücke und die Kosten der Erdarbeiten, sowie der Chaussirung und Pflasterung von Straßenkreuzungen sind nicht von den Besitzern der Eckbauplätze allein zu tragen, sondern per Meter Façadenlänge der innerhalb zweier Straßenkreuzungen liegenden Bau-

figuren auszuschlagen und von den Besitzern der verschiedenen Bauplätze im Verhältniß der Façadenlänge ihrer Bauplätze zu ersetzen.

Artikel 5.

Wird ein bereits bestehender Weg verbreitert, so sind die auf beiden Seiten an die neue Straße angrenzenden Grundbesitzer verpflichtet, die Kosten der Geländestellung für die Verbreiterung zu gleichen Theilen zu tragen.

Die Kosten der Erdarbeiten sowie der Chaussirung und etwaigen Pflasterung der Straßen sind von den Besitzern der Grundstücke an beiden Seiten der Straße zur Hälfte zu zahlen, soweit diese Kosten nicht durch den etwa nach Art. 8 von der Stadt unter Umständen dazu zu leistenden Beitrag gedeckt werden, oder hinsichtlich der Pflasterung von der Stadt zu übernehmen sind.

Artikel 6.

Wenn die nach den vorhergehenden Artikeln zur Stellung von Gelände verpflichteten Grundbesitzer sich mit dem Eigenthümer des zu stellenden Geländes über die Abtretung oder den Kaufpreis nicht gütlich einigen können, so ist das nach dem Bebauungsplan erforderliche Gelände, insoweit eine solche gütliche Einigung nicht erreicht werden konnte, von der Stadt auf dem Wege der Expropriation zu erwerben und die zur Stellung des Geländes verpflichteten Grundbesitzer haben dann die Obliegenheit, an der Stelle der Stadt die in dem Expropriations-Verfahren festgesetzte Entschädigung nebst den Kosten der Expropriation zu bezahlen.

Artikel 7.

Bei Abschätzungen von Gelände, welches nach dem Bauplan für den neuen Stadttheil nur zur Anlage von Kanälen, Straßen oder Plätzen bestimmt ist, kann solches Gelände nicht zu den etwa für Bauplätze geeigneten Preisen, sondern nur so hoch abgeschätzt werden, als es je nach seiner Benutzungsweise als Feld, Garten oder Hofraithe gewerthet werden könnte. Für hierbei zu expropritrende Gebäude muß der Werth, welchen sie zur Zeit der Expropriation haben, besonders vergütet werden.

II. Leistungen der Stadt.

Artikel 8.

Von Seiten der Stadt ist

1) das zur Herstellung der Sammelkanäle erforderliche Gelände, insoweit es bisher zu öffentlichen, der Stadt angehörigen Wegen und

Straßen benutzt wurde, sowie das Gelände der zur Zeit der Stellung des Antrags auf Eröffnung einer planmäßigen Straße der Stadt gehörigen Wege und Straßen, insoweit dieselben nach dem Bebauungsplan in die zu eröffnende planmäßige Straße hineinfallen, unentgeltlich zu stellen, doch wird dessen Flächeninhalt an dem von der Stadt in Gemäßheit der nachfolgenden pos. 3 zu leistenden Beitrag in Abzug gebracht.

2) Für städtisches Terrain (einschließlich des in die Straßenkreuzungen fallenden) welches bisher nicht zu öffentlichen Wegen und Straßen benutzt wurde, aber zur Herstellung der Sammelkanäle und zu planmäßigen neuen Straßen erforderlich ist, kann die Stadt von den angrenzenden Grundbesitzern nur die Vergütung des durch drei Sachverständige zu bestimmenden Schätzungswerthes desselben verlangen, und die Grundbesitzer sind verpflichtet, diesen Schätzungswerth im Verhältniß der Façadenlänge ihrer Straßen zu bezahlen. (Art. 13).

Diese Sachverständigen werden auf Antrag der Stadt oder der betheiligten Grundbesitzer von dem zuständigen Gericht ernannt.

3) Die Stadt hat bezüglich solcher Straßen, welche keinen Platz umgeben (gewöhnliche Straßen), wenn die Straßenbreite mehr als 16 Meter beträgt, den Besitzern der angrenzenden Bauplätze zum Erwerb der Hälfte des zur Mehrbreite erforderlichen Geländes folgende Beiträge zu leisten:

in der ersten der nach Maßgabe des Gesetzes vom 28. November 1872, die Erhebung einer außerordentlichen Communalsteuer für die Stadt Mainz betreffend, gebildeten Besteuerungszonen 16 Mark per Quadratmeter

in der zweiten dieser Besteuerungszonen	11	Mark	per Quadratmeter
„ „ dritten „ „	8	„	„ „
„ „ vierten „ „	5,50	„	„ „
„ „ fünften „ „	4	„	„ „
„ „ sechsten „ „	2,75	„	„ „

Nach denselben Sätzen hat die Stadt auch bei solchen Straßen, welche einen freien Platz umgeben (Platz-Straßen), wenn die Straßenbreite mehr als zwölf Meter beträgt, an die Besitzer der angrenzenden Bauplätze zum Erwerb der Hälfte des zu dieser Mehrbreite erforderlichen Geländes Beiträge zu leisten.

Als Straßenbreite gilt bei Platz-Straßen die Breite der Fahrbahn zuzüglich der Breite des an der Baulinie herziehenden Trottoirs und der Breite eines dieser Trottoirbreite gleichen Geländestreifens auf der anderen Seite der Fahrbahn.

4) Die Verpflichtung der Stadt gegenüber den Grundeigenthümern zur Zahlung ihres Beitrags zum Terrainerwerb für die Mehrbreite über 16 Meter bei gewöhnlichen Straßen tritt ein, sobald drei Viertheile der beiden sich gegenüber liegenden Façadenlinien zweier planmäßigen Baufiguren mit zur Bewohnung fertig hergerichteten Häusern bebaut sind.

Die gleiche Verpflichtung der Stadt, betreffend die Mehrbreite über zwölf Meter bei Platz-Straßen tritt ein, sobald drei Viertheile einer Façadenlinie des betreffenden Platzes mit zur Bewohnung fertig hergerichteten Häusern bebaut sind.

Die Zahlung wird nur an diejenigen Grundbesitzer geleistet, welche gebaut haben und nur im Verhältniß der fertigen Bauten.

5) Zu den Kosten der Erdarbeiten und der Chaussirung und Pflasterung hat die Stadt bei gewöhnlichen Straßen von mehr als 16 Meter Breite und bei Platz-Straßen von mehr als 12 Meter Breite die Hälfte der Kosten für die Mehrbreite beizutragen.

6) Die Kosten der Erwerbung des eigentlichen Platzterrains, soweit solche nicht nach den vorhergehenden Bestimmungen den Anliegern zur Last fallen, sowie die Kosten der Nivellirung und Anlage des eigentlichen Platzterrains sind von der Stadt allein zu tragen.

Die Verpflichtung der Stadt zur Erwerbung des eigentlichen Platzterrains tritt ein, sobald der Antrag auf Eröffnung der den Platz umgebenden Straßen von den betreffenden Grundbesitzern gestellt worden ist. (Art. 10).

III. Die Eröffnung neuer Straßen.

Artikel 9.

Die Eröffnung der planmäßigen Straßen erfolgt auf Antrag sämmtlicher Besitzer der einander gegenüber liegenden Façadenlinien zweier planmäßigen Baufiguren.

Sie kann auch auf Antrag der Besitzer der Façadenlinie von nur einer planmäßigen Baufigur erfolgen, wenn diese Besitzer sich zur vorlagsweisen Tragung der durch die Eröffnung der Straße in ihrer ganzen Breite und in der Länge der betreffenden Façaden entstehenden sämmtlichen Kosten (Grunderwerb, Kanalanlage, Straßenbau und Trottoir — letzteres nur an ihrer Façade —) dem Stadtvorstande gegenüber verpflichten.

Die Besitzer von nur einer Façadenlinie sind berechtigt, von den ihrem Terrain gegenüber liegenden Grundbesitzern die Erstattung der Hälfte dieser Kosten (mit Ausnahme der durch die Trottoiranlage entstandenen), nachdem die über jene Kosten von ihnen aufzustellende

genaue Rechnung von dem städtischen Bauamt und der Bürgermeisterei geprüft und nach Rechtbefinden beglaubigt worden ist, nach Verhältniß der Façadenlänge ihrer Grundstücke zu verlangen, sobald die ihnen gegenüber liegenden Grundbesitzer ihre Grundstücke bebauen.

Auf Vergütung von Zinsen für die ihnen zu ersetzenden Kosten haben sie indeß keinen Anspruch. Den hiernach zahlungspflichtigen Grundbesitzern kann kein Baubescheid ertheilt werden, so lange sie nicht die stattgehabte Zahlung nachgewiesen haben.

Artikel 10.

Die Eröffnung von Straßen, welche öffentliche Plätze umgeben, findet statt, sobald sämmtliche Besitzer der ganzen Façadenlinie einer Seite des Platzes darauf antragen und sich verpflichten, sofort die Kosten der Herstellung einer mit ihrem Terrain gleich langen, vorschriftsmäßigen Straße, in planmäßiger Breite, nebst Kanal und einem Trottoir, an die Stadtkasse zu bezahlen.

Artikel 11.

Wünscht der Besitzer von nur einem Bauplatz, denselben zu bebauen, ohne daß er sich mit seinen Nachbarn den Bestimmungen der Artikeln 9 und 10 entsprechend zu verständigen vermag, so soll ihm dies gestattet werden, wenn er die Existenz eines fahrbaren Weges zu dem projectirten Bau nachweist oder einen solchen sofort herstellt und durch den projectirten Bau die Eintheilung der betreffenden Baufigur in zweckmäßige Bauplätze nicht gehindert wird. (Artikel 16).

Er muß sich ferner verpflichten, seinen Antheil an den Herstellungskosten der sein Grundstück berührenden planmäßigen Straßen, Kanäle und Trottoirs zu zahlen, sobald solche eröffnet werden, und eine wasserdichte Grube zur Aufnahme des Abfallwassers herstellen.

Artikel 12.

Zur Sicherung der pünktlichen Einhaltung der ihnen nach dem gegenwärtigen Gesetz obliegenden Verpflichtungen haben die betreffenden Grundbesitzer, sobald sie eine Straße oder einen Platz ganz oder theilweise zu eröffnen beantragen, eine von der Stadt zu bestimmende genügende Caution zu stellen, insofern dieses Gesetz nicht ausdrücklich einen anderen Zeitpunkt bestimmt, in welchem die vorgeschriebene Caution zu leisten ist.

Vor Stellung der vorgeschriebenen Caution kann kein Baubescheid ertheilt werden.

Artikel 13.

In Fällen, in welchen sich Leistungen und Beiträge nach der

Façadenlänge einer Straße zu richten haben, wird diese Façadenlänge von der Mitte der die betreffende Straße zunächst durchkreuzenden beiden Querstraßen begränzt.

IV. Die Schließung bestehender Gemeindewege.

Artikel 14.

Die Stadt hat das Recht und ist auf Verlangen des betreffenden Grundbesitzers verpflichtet, solche Grundstücke, welche an einem dermalen bestehenden Gemeindewege gelegen sind, später aber von keiner planmäßigen Straße berührt werden und deren Besitzer nicht auf die Benutzung des alten Wegs verzichten wollen, zu expropriiren, sobald sie in Rücksicht auf die das Bauquartier, in welchem das betreffende Grundstück gelegen ist, umgebenden neu hergerichteten Straßen zur Schließung jenes Gemeindewegs zu schreiten veranlaßt ist.

Artikel 15.

Bevor sie zur Expropiation eines derartigen Grundstücks schreitet, hat die Stadt sämmtliche angrenzenden Grundbesitzer zu befragen, ob einer von ihnen jenes Grundstück auf dem Expropriationswege, unter ausdrücklicher Verzichtleistung auf die fernere Benutzung des bestehenden Weges und unter vorheriger Stellung der Stadt genügend erscheinender Caution erwerben will.

Erfolgt binnen 14 Tagen auf die städtische Anfrage bejahende Antwort eines Angränzers, so hat die Erwerbung auf dessen Rechnung und auf dessen Kosten Seitens der Stadt zu erfolgen.

Erklären sich zwei oder mehrere Angränzer zur Erwerbung bereit, so erfolgt die Expropriation Seitens der Stadt für Rechnung und auf Kosten derjenigen Angränzer, welche diese Erklärung abgegeben haben, unter deren solidarischer Haftbarkeit und wird das Grundstück nach Austrag des Expropriationsverfahrens zwischen den Angränzern versteigert. Den Mehrerlös erhält der expropriirte frühere Besitzer des Grundstückes.

V. Eintheilung der Grundstücke in Bauplätze.

Artikel 16.

Ist die Eintheilung der Grundstücke eines Bauquartiers in Bauplätze, welche den durch die Bauordnung festzusetzenden Bestimmungen über die Minimalmaße für die Façaden, die Tiefe und die Grundfläche der Bauplätze entsprechen, durch Verständigung der Betheiligten auf gütlichem Wege nicht herzustellen, so kann der Baubescheid für einen in der betreffenden Baufigur projectirten Bau im

öffentlichen Interesse versagt werden, wenn durch die Ausführung dieses Baues eine zweckmäßige Eintheilung der Bauplätze in derselben Baufigur verhindert wird, wenn namentlich in Folge der Ausführung des projectirten Baues unmittelbar daran stoßende Bauplätze die vorgeschriebene Minimalausdehnung nicht würden erhalten können.

Es ist jedoch den Besitzern von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche der betreffenden Baufigur gestattet, zum Zweck der Eintheilung derselben in Bauplätze die Mitwirkung der Stadt anzurufen, insofern sie selbst sich bereit erklären, die Eintheilung ihrer Grundstücke vorzunehmen und einen hierauf bezüglichen, von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan der fraglichen ganzen Baufigur ihrem Antrage beilegen,

Artikel 17.

Wird ein im Artikel 16 vorgesehener Antrag an die Stadt gestellt, so hat solche das in der betreffenden Baufigur gelegene Terrain der die richtige Eintheilung verhindernden Grundbesitzer auf dem Wege der Expropriation zu erwerben und gegen baare Erstattung des so festgesetzten Kaufpreises und aller Kosten an die Antragsteller auszuliefern. Die Antragsteller müssen sich bei der Einbringung ihres Gesuchs solidarisch zur Zahlung dieser Summe verpflichten, und es ist die Stadt berechtigt, von denselben die Stellung einer Caution zu verlangen (Art. 12), ehe sie zur Expropriation schreitet.

Artikel 18.

Der Artikel 16 kann auch angerufen werden von denjenigen Grundbesitzern, deren Territorium nur einen bestimmten Theil einer planmäßigen Baufigur bildet. Dieser Theil wird gebildet, indem von dem geometrischen Mittelpunkt dieser Figur gerade, senkrecht auf jede der Façadenlinien derselben aufstoßende Linien gezogen werden, welche die Baufigur in eben so viele Ausschnitte theilen, als sie Façadenlinien besitzt. Haben sich die Besitzer von mindestens drei Viertheilen der Grundfläche eines solchen Ausschnittes über die Eintheilung dieser Grundfläche in Bauplätze geeinigt, ihrem Antrage einen von der Bürgermeisterei zu genehmigenden Parzellirungsplan des betreffenden ganzen Ausschnittes beigelegt, sich solidarisch zur Erstattung des Kaufwerthes und der Kosten des Verfahrens verpflichtet, so kann die Stadt zur Expropriation des in diesem Ausschnitt liegenden Terrains derjenigen Grundbesitzer schreiten, welche die Eintheilung verhindern.

Zur Vornahme dieser Expropriation ist indessen die Stadt nicht verpflichtet, sondern es bleibt von der jedesmaligen Entschließung der

Stadtverordneten-Versammlung abhängig, ob dem Antrage Folge geleistet werden soll oder nicht. Geht die Stadt auf den Antrag ein, so ist die Stellung einer Caution (Artikel 12) von den Antragstellern zu verlangen.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrücktem Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, den 23. Juni 1875.

(L. S.) **Ludwig.**

v. Starck.

B. Gesetz vom 28. Dezember 1876.

Ludwig III. von Gottes Gnaden Großherzog von Hessen und bei Rhein ꝛc. ꝛc.

Zur Beseitigung von Anständen, welche sich bezüglich der Auslegung des Gesetzes vom 23. Juni 1875, die Ausführung des Bauplans für die Provinzial-Hauptstadt Mainz betreffend, ergeben haben, haben Wir mit Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnet und verordnen hiermit, wie folgt:

Nach den Artikeln 12 und 13 des erwähnten Gesetzes werden die folgenden neuen Artikel 12a und 13a eingeschaltet.

Artikel 12a.

Die Bestimmungen des Artikels 12 finden auch auf die Verpflichtungen Anwendung, welche den Grundbesitzern nach Artikel 11 Absatz 2 des Gesetzes obliegen.

Artikel 13a.

Schreitet die Stadt zur Eröffnung einer planmäßigen Straße ohne vorgängigen Antrag der Besitzer der dieselbe berührenden Grundstücke (Artikel 9 und 10), so ist sie berechtigt, von den betreffenden Grundbesitzern die Erstattung der durch die Eröffnung der Straße entstehenden, beziehungsweise entstandenen Kosten (Artikel 1) nach Verhältniß der Façadenlänge ihrer Grundstücke zu verlangen, sobald diese Grundbesitzer ihre Grundstücke bebauen.

Auf Vergütung von Zinsen für die zu ersetzenden Kosten hat die Stadt keinen Anspruch. Den hiernach zahlungspflichtigen Grundbesitzern kann kein Baubescheid ertheilt werden, solange sie nicht die stattgehabte Zahlung nachgewiesen haben.

Urkundlich Unserer eigenhändigen Unterschrift und beigedrückten Großherzoglichen Siegels.

Darmstadt, den 28. December 1876.

(L. S.) **Ludwig.**

v. Starck.

Sachregister

zur allgemeinen Bau-Ordnung und deren Ausführungs-Verordnung.

(Die Zahlen verweisen auf die Seiten.)

A.

Abbruch von Bauten 66, 152; von Gebäudetheilen 177. S. auch **Abreißung** und **Niederreißung**.
Abdampf-Pfannen 171.
Abdeckereien 157.
Abfälle, Lagerplätze dafür 80, 158.
Abfall (Fäcal)-Stoffe, deren Enteignung 78.
Abfall- und Regen-Wasser von Häusern und Hofraithen, dessen Ableitung 76.
Ableitung des Straßenwassers 53, 54, 147.
Ablaufröhren für Regenwasser 76, Küchenausgüsse 77, 154; für Abtritte 155.
Abnahme der Bauten 127, 176, 183.
Abreißung von Bauten (ohne Erlaubniß oder vorschriftswidrig errichteten) 131. S. auch **Niederreißen** und **Abbruch**.
Absprießung als Criterium einer Hauptveränderung 177.
Abtritte 77, 80, 154, 155.
Abtritts-Gruben an gemeinschaftlicher Mauer oder der Grenze 82.
Abweichungen von dem genehm. Bauplan 126.
Abweissteine 69.
Actenformat der einzureichenden Baupläne 178.
Aether 173.
Aeußeres der Gebäude 108, 175.
Altane 105, 174.
Angrenzer, deren Beitragspflichtigkeit zu Straßen und Kanälen 57.
Anlagen, bauliche, im Sinne des Art. 134 des P.-St.-G.-B., deren Genehmigungs- resp. Anzeige-Pflichtigkeit 116.
Anordnungen, besondere baupolizeiliche 26, 112, 138.
Ansichten der Gebäude v. d. Straße 178.
Anstrich der Gebäude 175.
Anzeigepflichtiges Bauwesen 116, 177, 179.
Arbeits-Räume 109.
Asphalt und -**Filz** 174.
Aufzugs-Oeffnungen 108.
Augenscheine, Kosten 128.
Aus- od. **Umbau** älterer Gebäude bei entgegenstch. neuen Baufluchtlinien 35, 40, 142.
Auslegung der baurechtl. Bestimmungen 23.
Ausfluß-Steine und -**Oeffnungen** 76.
Ausputzthürchen für Schornsteine 164.
Außenmauern eines Gebäudes 92, 171.
Aussteckung eines Baues 127.
Ausstell-Kästen 68.

B.

Backöfen 167.
Bahnhofs-Grenze 82.
Bahnkörper 82, 84.
Balkone 68, 105, 174.
Bau-Ausführung, vorschriftswidrige 111, verzögerte 125.
Baubehörden, technische Beiräthe der Kreisämter 112, 176.
Baubescheide 88, 120, Beschwerden dagegen 121, 181. S. auch **Bau-Genehmigung**.

Bau-Beschränkungen, deren Auslegung 23; rechtl. Voraussetzung 24.

Bauen, außerhalb des Ortsbauplans 51, 83, 145, 157, an noch nicht für d. öffentlichen Verkehr hergestellten Straßen 55.

Bau-Erlaubniß, Verweigerung 83, 157; Zurücknahme 116. S. auch Bau-Genehmig.

Bau-Fluchtlinien, Festsetzung durch den Gemeinde-Vorstand 29, 139; Offenlegung des Plans 31, 141; Abänderungen 33; Verhältniß zu den Straßen-Fluchtl. 33; von wann an für den Grundeigenthümer maßgebend 35; von der Straßenfluchtlinie verschiedene 34, 141; Einhaltung derselben bei Bauten an Straßen und öffentl. Plätzen 68; Zurücksetzen der Gebäude hinter dieselben 68, 153; Folgen u. Wirkungen ihrer Festsetzung 35 ꝛc., 142. S. auch **Fluchtl.**- und **Straßenfluchtlinien**.

Bau-Freiheit, natürliche 23; Entschädigung wegen Beschränkung derselben 46, 144; Beschränkung ders. durch d. a. B.-O. im öffentl. Interesse 23, 135; durch noch andere Gesetze und Verordnungen 134.

Bau-Genehmigung, polizeiliche, Ertheilung durch die Kreisämter 113; durch die Städte-Bürgermeister bezhw. durch die staatlichen Localpolizeibeamten daselbst; Zurücknahme 116; Ertheilung bei gewerbl. Anlagen 118, 180; Einfluß ihrer Ertheilung auf die Privatrechte Dritter 124; Dauer ihrer Gültigkeit 125; Uebertragbarkeit das. S. auch **Baubescheid** und **Bau-Erlaubniß**.

Bau-Gerüste 151, 152.

Baugesuche, deren technische Begutachtung 117, 179.

Bau-Gruben 152.

Bauhandwerker, Verantwortlichkeit 130.

Bauherr, Verantwortlichkeit 130; insbesond. für Reinigung und Wiederherstellung der Straße 152.

Bauhütten 64, 150.

Baukunst, allgemein anerkannte Regeln derselben 88.

Bauliche Hilfsvorrichtungen 151.

Baulicher Zustand, gefahrdrohender 66.

Bau-Materialien, Art ihrer Beschaffenheit 88; Niederlegung auf der Straße 151.

Bau-Meister, Verantwortlichkeit 130.

Bau-Ordnung, allgemeine, deren derogirende Kraft 133; Anfang ihrer Gültigkeit 133, 183.

Bau-Pläne, deren Nothwendigkeit bei Baugesuchen u. Erfordernisse 116, 177; deren techn. Begutachtung 117, 179.

Bau-Plätze, Begriff 38, 42, 143, 144; Entschädigung, wenn in eine Straße fallend 39; Zerstückelung durch einen Straßenzug 43, 143; durch eine die Baufreiheit beschränkende Baufluchtlinie 46; Bestimmungen über Minimalgröße ders. 43; Beschaffenheit und Form 65, 150; theilweises nicht Bebauen ders. 175; zweckmäßige Eintheilung ders. auf d. Zwangsweg 119, 180. S. auch bebaubares ꝛc. Gebäude.

Bau-Polizei, der Localpolizeibehörden 111; obere der Kreisämter 112.

Bau-Quartiere, Eröffnung in bestimmter Reihenfolge 54.

Bau-Schutt 152.

Bauten, Begriff 63, 149; auf projectirtem Straßengelände 36, 45; zu vorübergehenden Zwecken 64; Regeln für ihre Construction 88; auf freistehenden Pfosten 105, 174; bestehende B., Anwendbarkeit der a. B.-O. darauf 64, 78, 150; Bauten im weiteren Sinn (Art. 23), Genehmigungs- resp. Anzeige-Pflicht 116, 177, 179. S. auch **Bauen**, **Gebäude** u. **bestehende** Bauten ꝛc.

Bau-Veränderungen, in den Bauplänen kenntlich zu machen 178.

Bau-Zaun 152.

Beaufsichtigung, besondere eines Bauwesens, Kosten 128.

Bebaubares, bebautes und unbebautes Gelände 37, s. auch **Bauplätze**.

Bedachung der Gebäude 106, 174.

Beginn eines Bauwesens vor definitiver Genehmigung 126, 182.

Begleitberichte zu den Baugesuchen 179.

Beleuchtung der Baustellen bei Nacht 152.

Belvedere 75.

Benachrichtigung der Bauwerber bei Verzögerung der Baubescheide 121, 180.
Beschleunigung der Bausachen 121, 180.
Beschwerdeführung gegen Baubescheide 121, 181.
Besichtigung eines Gebäudes nach vollendetem Rauhbau 127, 182.
Bestehende Bauten, Anwendung der allgem. B.-O. darauf 64, 78, 150.
„ Kanal- und Trottoir-Anlagen, Anwendung der a. B.-O. darauf 58, 148.
„ Straßen- u. Baufluchtlinien und bestehende Straßen und öffentl. Plätze, Anwendung der a. B.-O. darauf 142, 146.
„ Häuser, Recht zu deren Wiederaufführung in der früheren Höhe 154.
Bierbrauereien 167.
Blumenkästen 68.
Brand, Zerstörung ganzer Ortstheile dadurch 29, 119, 139, 180.
Brand Giebel, nachträgliche Aufführung 99.
Brandmauern, Nothwendigkeit ders. 92, 172; Vorschriften betr. Material, Stärke rc. 172; gemeinschaftliche 95; Ersatz durch Scheidewände 96; Fälle, wo davon abgesehen werden kann 97; Fälle, wo strengere Bestimmungen eintreten 98; Abweichungen bei unüberbauten Nachbargrundstücken 99; Fenster darin 99; Verstärkung derselben 172; Balken darin das.
Brennerei-Ausgüsse 77, 154.
Bretter- und Schindel-Verkleidungen 104; B. zum Eindecken der Gebäude 175.
Brodfabriken 167.
Brunnen 63; ihre Verunreinigung durch Jauche 80; Entfernung ders. von gemeinschaftl. Mauer oder der Grenze 82; von Friedhöfen 83, 156.
Brunnen-Schachten 63.
Bürgermeister, deren Thätigkeit i. B. auf Offenlegung und Feststellung der Ortsbaupläne 31, 33, 140; bei Theilung von Gebäuden 103; Uebertragung der Baubescheids-Ertheilungen auf dieselben in den Städten 113.

C.

Calcinir-Oefen 171.
Camphin 173.
Cautionspflichtigkeit der Bauwerber 58, 149.
Cellulose 173.
Cement zur Bedachung 174.
Cichorien-Darren 169.
Cisternen 63.
Construction der Bauten 88.
Culturveränderungen an in den Straßenzug fallendem Gelände 35, 39, 143.

D.

Dach, abgeflachtes 99.
„ **Gesimse** 68; über die Grenze vorspringende 99; feuersichere 101, 174.
„ **Oeffnungen**, deren Verschließung 107.
„ **Pappe** 106, 174.
„ **Reparaturen**, Warnungszeichen deshalb 152.
„ **Rinnen** 76.
„ **Stock**, neuer 177.
„ **Stuhl**, neuer oder Veränderung eines bestehenden 177.
Dächer, neue, Material dazu 106, 174; Schutzbretter an D. 107; Neigungswinkel 175.
Dampf-Heizungen 166.
Darr-Anstalten 167—170.
Decken, feuersichere 101.
Deckhölzer 158.
Detailpläne 171, 178
Dimensionen, deren Angabe in den Bauplänen 178.
Dispens-Ertheilungen 51, 122, 145, 175.
Doppelte Ausfertigung der Baupläne 116.
Düngerstätten 63, an Straßen 80.
Dünger- und Dung-Gruben 78, Entfernung von gemeinschaftl. Mauer oder v. d. Grenze 82.
Dunstschläuche 170.
Durchfahrten der Gebäude, Breite 155.
Durchzüge 172.

E.

Eckhäuser 154.
Eindeckung der Gebäude 106, 174.
Einfriedigungen als Bauten 63; Verputz und Anstrich 175.

Einfriedigung unüberbauter Grundstücke 87, 157; des Bauterrains und der Baugruben 152.
Einheizplätze, durch eiserne ꝛc. Thüren zu verschließen 159.
Einseitig bebaute Straßen 34, 142; Recht der Angrenzer auf deren Fortbestand 24, 142.
Einsprüche, unbegründete Dritter gegen ein Bauwesen, Kosten 128.
Einstellung eines polizeilich genehm. Bauwesens durch die Gerichte 124.
Einwendungen gegen einen neuen Ortsbauplan oder gegen die Festsetzung neuer Straßen- oder Baufluchtlinien 32, 140; verspätete 143; E. dritter gegen ein Bauproject, 120, 179; Beschwerdeführung derselben 121, 181; Inhibirung des Administrativverfahrens und der Baubescheids-Ertheilung deshalb 181.
Eisen, Umfangswände daraus 89; E.-Constructionen, besondere Vorschriften dafür 178.
Eisenbahnen, Gebäude an solchen 82, 117, 156.
Entfernung der Gebäude von einander 81; Messung zur Beurtheilung der Feuersicherheit 172.
Entlastungsbögen 158.
Entleerung der Abtritte 78.
Entschädigung des Grundeigenthümers für sein in den Straßenzug oder in einen öffentl. Platz fallendes Gelände oder Gebäude, Zeitpunct 39, 40; wegen Beschränkung der Baufreiheit 46; wegen veränderten Straßen-Nivellements 49, 144 ꝛc.
Entscheidungen, baupolizeiliche, schriftliche Eröffnung 120; ablehnende sind mit Erwägungsgründen zu versehen das.
Erde, gestampfte, Verwendung zu Bauten 91.
Erdöl 173.
Ergänzungsblätter bei Abweichungen von einem genehmigten Bauplan 126.
Erker 68.
Erläuterungen der Baupläne 116, 177, 179.
Experten zur Untersuchung der Feuerungsanlagen, Verpflichtung des Bauherrn zur Zahlung ihrer Gebühren 128.
Explosionsfähige Stoffe 173.
Expropriation des Grundeigenthums durch die Gemeinde behufs Anlegung von Straßen und öffentl. Plätzen 35, 142; Regeln bei theilweiser Heranziehung von bebautem und bebaubarem Gelände zur Straßenanlage 43, 143, 144; E. des unbebauten Geländes, Abschätzungsregeln 45; eventuelles Recht des durch eine neue Baufluchtlinie in seiner Baufreiheit beschränkten Grund- oder Gebäudeeigenthümers auf Expropriation des ganzen Gebäudes oder Grundstückes 46, 47, 144; Grundsätze bei Schließung eines Gemeindewegs 50, 175.

F.

Façaden der Gebäude, Minimalmaß 175.
Fachwände in der Nähe v. Feuerungen 159.
Fachwerk bei den Umfangswänden der Gebäude 89, 171.
Fachwerkswände mit Sockel von Hausteinen oder Mauerwerk 90.
Fäcalstoffe, deren Enteignung 78.
Fahrbahn, deren Chaussirung 57; Breite 146.
Fallthüren 68.
Fenster, deren Zulassung und nachträgliche Vermauerung in Brandmauern 99, 100.
Fenster-Gewände 68.
Fenster-Gitter 69.
Fenster-Läden 68.
Fertigstellung (Vollendung) eines Baues 127, 182.
Festigkeits-Berechnungen 178.
Feuergefährliche Baugebrechen, sofortige Beseitigung 150.
„ Gebäude, hins. der Brandmauern strenger zu behandeln 98.
„ Stoffe 173.
„ Verrichtungen 101, 173.
Feuer-Lösch-Anstalten Zugänglichkeit der Gebäude dafür 81, 155.
Feuer- und Schür-Oeffnungen 159.
Feuersichere Umfassungsmauern 101, 173.
Feuer-Stätten, Genehmigungspflichtigkeit 113.

Feuerungs-Anlagen, deren Besichtigung vor dem Verputz 127, 182; Ausdehnung des Verbots ihrer Benutzung vor der polizeilichen Prüfung auf alle in §. 64 der A.-B.-O. genannten Anlagen 182; Verwahrung des Bodens davor 158.
„ **-Anstalten**, dereg. Absonderung bei Theilung von Gebäuden 103.
„ **-Einrichtungen** 158; Entfernung von gemeinschaftl. Mauern 82; Angabe in den Bauplänen 178.
„ **-Raum**, dessen Wandung 159.
Feuer-Visitatoren 182, 183.
Feuer-Wände 158, 159.
Feuer-Züge 158.
Firmen-Schilder 68.
Firniß 173.
Fitzgerten 89, 171.
Flachziegel mit unterlegten Holzschindeln 106.
Fleischstangen, eiserne in Kaminen 166.
Fluchtlinien 29—34, 139—142 S. auch Bau- und Straßen-Fluchtlinien.
Fluth-Graben 157; — **Wasser** 91.
Französische Kamine, s. Heizkamine.
Freilegung eines Grundstücks wegen neuer Baufluchtlinie 142.
Freitreppen 69.
Friedhöfe, Entfernung der Wohngebäude und Brunnen davon 83, 156.
Fristen, 121, 125, 180.
Fundamente, Vorspringen in die Straßen-Flucht 68; Sicherheits-Vorrichtungen bei der Ausgrabung 152; deren Erneuerung oder Unterfangen 177.
Fußboden, feuerfester 101; vor Heizkaminen 165.
Futterrohre 160.

G.

Gänge, an d. Außenseiten der Gebäude u. **Gallerieen** 105, 174.
Gebäude, Begriff 64, 149; in den Straßenzug rc. fallende Zeit der Uebernahme durch die Gemeinde 40; theilweise v. d. Straßenfluchtlinie getroffene 43, 143; von einer v. d. seither. Straßenfluchtlinie verschiedenen Baufluchtlinie durchschnittene 46; außerhalb des Ortsbauplans aufgef. 51, 145; Beschränkungen der an Straßen und öffentl. Plätzen aufzuführenden hinsichtlich ihrer Art und Stellung 67; G. an Eisenbahnen 82; Entfernung der Gebäude von einander (Gebäude-Abstand) 81; Umfangswände 89, 171; Theilung 103; statutar. Bestimmungen über das Aeußere d. Gebäude 108, 175; genehmigungspflichtige G. 113; G. ohne Feuerungsanlage 97, 175; Verputz und Anstrich 175; G. zu öffentl. Zwecken 175; ihre Vergrößerung 176, 177; Unterschwellen der G. 177; Ansicht von der Straße aus im Bauplan darzustellen 178. S. auch Bauten.
Gebühren-Freiheit der Verfügungen in Bausachen 128.
Gefahrdrohendes Bauwesen 66, 150.
Gelände in den Straßenzug fallendes oder zu einem öffentl. Platz beanspruchtes, Fortbenutzung desselben durch d. Eigenthümer bis zur Expropriation 35; Bauten darauf 36, 45; Culturveränderungen daran 36; Zeit der Entschädigung 39, 40; Recht der Gemeinde zur stückweisen Erwerbung 35, 55, 147.
Gemeinden, Recht ders. das zu Straßen und Plätzen erforderl. Gelände zu expropriiren 35, 142; Entschädigungspflicht bei Veränderung des Straßen-Nivellement 49, 144; Expropriationsrecht bei Schließung eines Gemeindewegs 49, 145; Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen und öffentl. Plätze 52 u. 53, 146. Spätester Zeitpunct, wann eine planmäßige Straße herzustellen ist 54, 55, 147; Recht der G., durch Ortsstatut die Kosten der Erwerbung des Straßengeländes und der Kanal- und Straßen-Anlagen auf die Grundbesitzer abzuwälzen 57, 148; unentgeldliche Abgabe des Gemeindegeländes in diesem Fall 58; Expropriationsrecht der G. wegen zweckmäßiger Eintheilung der Bauplätze 119, 180; tragen die Kosten der Ortsbaupläne, der Straßen- u. Baufluchtlinien u. des Straßen-Nivellements 128

Gemeinde-Vorstand, Begriff 29; Aufstellung der Straßen- und Baufluchtlinien durch ihn das. u. 139; beschließt über zu errichtende Ortsstatuten und wird über zu erlassende Localpolizeireglements gehört 138; beschließt zum Zweck gütl. Beseitigung der gegen einen neuen Ortsbauplan vorgebrachten Einwendungen 32, 140; ist zu hören bei Dispensertheilungen, wenn außerhalb des Ortsbauplans nicht gebaut werden darf 51, 146, bei allen Dispensen von nicht ortsstatutar. Bestimmungen 122, 181 u. bei der Frage, ob in d. Ort vorzugsweise Landwirthschaft betrieben wird 155; hat zuzustimmen zur Anlegung von dem öffentl. Verkehr freizugebenden Privatstraßen 62, 149 und bei allen Dispensen von ortsstatutar. Bestimmungen 122, 181; bestimmt eventuell die von den Straßenanliegern zu leistende Caution 58.

Gemeinschaftliche Mauern 82.

Gemeindeweg, Schließung eines solchen 49, 145.

Genehmigungspflichtiges Bauwesen 113, 116, 177.

Gerichte, Competenz zur Entscheidung über die Ansprüche der Grundeigenthümer auf Grund der Art. 12, 13, 15 und 16 des Ges. 49; Befugniß zur Einstellung eines polizeilich genehm. Bauwesens 124.

Gesetze und Verordnungen, Dispense davon 122, 181; Beschränkungen der Baufreiheit enthaltende außer der a. B.-O. 134; Verhältniß zu Ortsstatuten und Localpolizeireglements 135.

Gesimse 68. S. auch Dach-Gesimse.

Gesundheitsbehörden, technischer Beirath der Kreisämter 112.

Gewerbliche Anlagen (§§. 16 u. 24 der Gewerbe-O.) 67, 118, 180.

" **Räume** 175.

Gewerbtreibende, welche in Feuer arbeiten 101, 173.

Giebel der Gebäude, wie zu stellen 67; Berücksichtigung bei Berechnung der Höhe 70.

Glas als Dachmaterial 174.

Gossen 26.

Grenze 82.

Gruben für techn. Etablissements 63.

Grundeigenthum, Eintheilung in bebautes, unbebautes und bebaubares 37.

Grundwasser 91.

Gurten 68.

Grundrisse 178.

Gutachten der Techniker, Kosten 128.

H.

Häfner-Oefen 171.

Hanf 173.

Harz 173.

Hausänderungen an Gebäuden, Genehmigungspflichtigkeit 113; Begriff 176.

Hausecken, gebrochene od. abgerundete 141.

Haus- u. **Dach-Reparaturen**, Warnungszeichen 152.

Heben der Gebäude 176.

Heizkamine 165.

Heiz-Kammern 166.

Heizung mit erwärmter Luft 166; mit Dampf 166; mit heißem Wasser 167.

Herd-Setzen 113.

Herd- und Kessel-Anlagen auf Gebälk 158.

Heu 173.

Hilfsvorrichtungen, bauliche 151.

Hintergebäude 81.

Hobelspähne 173.

Hochbauwesen, Begriff 64.

Höhe der Gebäude 70, 154.

Höhenlage der Straßen, Veränderung daran 49, 144; Berücksichtigung derselben bei Bauten 68.

Hofeinfahrt 145.

Hofraithe-Wasser, dessen Ableitung 55, 76, 148.

Hofräume, Größe 82; deren Aenderung in Folge eines neuen Straßen-Nivellements 145.

Hohlziegel mit unterlegten Strohbüscheln 106.

Holz 173.

Holzcement 106, 174.

Holz-Lagerplätze 157.

Holzspähne zur Bedachung 174.

Hopfen-Darren 169.

J.

Jauche, deren Abfluß auf die Straße, das Nachbargebiet oder in Brunnen 80.

Jauchen-Behälter 78; an Straßen 80.
„ Gruben 63.
Inhibirung eines Bauwesens, s. Einstellung.

K.

Kalkmörtel 91.
Kamine, s. Heizkamine.
Kanal-Anlagen, Beitragspflicht der Angrenzer 57, 148.
Kanäle als Bauten 63; zu Luftheizungen 166.
Keller 63, 70, 153.
„ -**Eingänge** mit Fallthüren 68. -**Hälse** 69.
„ -**Läden** 68.
„ -**Oeffnungen** 108, 153.
„ -**Wohnungen** 109.
Kessel- und **Herd**-Anlagen, auf Gebälk 158.
„ -Feuerungen zu gewerbl. Betrieb 171.
Kirchenthüren 153.
Kniestock, neuer 177.
Kosten in Bausachen 128, 183.
Kreisamt, genehmigt die Fluchtlinien für einzelne Straßentheile 32; Competenz bei gefahrdrohenden Gebäuden 66, 150; hat die Oberaufsicht über Handhabung der Baupolizei 112; ist in allen der Polizeiverwaltungsbehörde zugewiesenen Fragen zuständig das.; wird von den Bau- und Gesundheitsbehörden verbeistandet das.; ertheilt bei dem genehmigungspflichtigen Bauwesen der Regel nach die Genehmigung 113; entscheidet bei Beschwerdeführungen gegen d. Baubescheide der Localpolizeibehörden 121, 181.
Kreis-Ausschuß, begutachtet die Ortsbaupläne 32; entscheidet über die Anwendbarkeit der a. B.-O. auf bestehende Bauten im Fall ihrer Umänderung (Art. 25) 64, 150; ob der größere Theil einer Straße als bebaut anzusehen ist (Art. 20, Abs. 2) 147; ob die Entfernung verkehrstörender Anlagen an Häusern dem Eigenthümer zuzumuthen ist 69; begutachtet, ob in einem Ort vorwiegend Landwirthschaft betrieben wird 155; ist Beschwerde-Instanz bei Beschlüssen des Gemeinde-Vorstands in Privatstraßen-Sachen 149; ferner bei Beschwerden gegen Verfügungen der Städtebürgermeister auf Grund des Art. 27 und 80 der a. B.-O. 181.
Kreis-Bauamt, Beirath des Kreisamts 176.
„ -**Bauaufseher** 176.
„ -**Techniker** 176.
Kunststraßen als Ortsdurchfahrten 53, 147.

L.

Lack 173.
Lagerplätze für Abfälle 80.
Längen- und **Quer-Profile** der Straßen 140.
Landstraßen, Bauten daran 83, 156.
Landwirthschaft vorzugsweise treibende Orte, Berücksichtigung ders. 77, 80, 154, 155.
Lehm zur Ausfüllung des Fachwerkes 89, 171.
„ Mörtel 91.
„ Steine 91.
„ Schindeln 106, 174.
Licht- und Thür-**Oeffnungen** an den Außenwandungen der Gebäude 107, 175.
Local-Polizeibehörden, Competenz bei gefahrdrohenden Gebäuden 66, 150; in Bausachen im Allgemeinen 111; Verbeistand. durch bauverständ. Techniker 112, 176; legen den Kreisämtern die Baugesuche vor 116; haben ausnahmsweise auch die Baubescheide zu ertheilen und die damit zusammenhängenden Functionen auszuüben 113, 176; Kostenfreiheit ihrer gewöhnlichen aufsehenden Functionen 128.
Local-Polizeireglements in Bausachen, Natur im Allgemeinen 25, 135; gesetzliche Fälle 137; formelle Voraussetzungen ders. 138; sind zu beobachten 88; Dispense davon 122; Verhältniß zu allgemeinen Gesetzen und B.-OO. 135.
Logirhäuser 175.
Luftheizungen 166.
Luftsauger 162.

M.

Malzdarren-Fabriken 167.
Mansarden-Stockwerke 70, 177.
Marquisen 68.
Maßstab, der bei den Grundrissen, Gebäude-Durchschnitten &c. der Baugesuche anzuwendende 178.
Mauerlatten 158.

Mauern 63; Stärke ders. 158; bei den Umfangswänden der Gebäude 89—91; aus Lehmsteinen, gestampfter Erde u. dgl. 91.
Mauerwerk auf Thor-, Thür- und Fenster-Oeffnungen 158.
Maximalhöhe der Gebäude, absolute und relative 74, 75, 154.
Messung der Entfernungen der Gebäude 172.
Metall, Dächer aus solchem 174.
Ministerium des Innern und der Justiz hat die Ortsbaupläne sowie die Baupläne ganzer Ortsstraßen zu genehmigen 32; desgl. die Ortsstatuten und Localpolizeireglements in Bausachen 139; dispensirt wo außerhalb des Ortsbauplans nicht gebaut werden darf 51, 145; ist Recursinstanz bei Beschwerden gegen kreisamtliche Anordnungen in Privatstraßen-Angelegenheiten 149; desgl. bei Beschwerden gegen Entscheidungen des Provinzialausschusses betr. die Niederreißung eines den Einsturz drohenden Gebäudes 151; entscheidet ob in einem Orte vorzugsweise Landwirthschaft betrieben wird 155; ferner bei einem Dissens der betr. Behörden, ob ein Gebäude in einer geringeren als der gesetzlich vorgeschriebenen Entfernung in der Nähe von einer Eisenbahn errichtet werden darf 156; desgl. in Ermangelung von Ortsstatuten, wenn Bedenken vorliegen darüber, ob ein Gebäude näher wie 100 Meter an einem Friedhof angelegt werden darf 156; kann das kreisamtliche Genehmigungsrecht bezüglich der genehmigungspfl. Bauten auf die Städte-Bürgermeister bezhw. den staatl. Localpolizeibeamten übertragen 113; ist Beschwerde-Instanz bei Beschwerden gegen kreisamtl. Entscheidungen in Bausachen 121, 181; hat das Dispensationsrecht 122, 181; regelt eventuell das Gebührenwesen der von d. Kreisen oder Gemeinden angenommenen Techniker 183
Ministerium der Finanzen entscheidet bei einem Dissens der Behörden darüber ob ein Neubau an einer Staatsstraße aufgeführt werden darf 179.

N.

Nachbarn, deren Vernehmung vor der Baugenehmigung 116, 179.
Nachbarrechtliche Bauvorschriften, im Allgemeinen 24, 125, Note*, 135. Vorkehrungen gegen Unglücksfälle, Beschädigungen und erhebl. Belästigungen der Nachbarn 66, 151 u. 152; Zurücksetzen der Gebäude hinter und Hervortreten einzelner Gebäudetheile vor die Straßen- resp. Baufluchtlinie 68, 153. Einrichtung u. Benutzung der Winkel 79, 155; Anlage von Feuerungs-Einrichtungen, Abtritts ꝛc. -Gruben, Viehställen, Brunnen, Wasserleitungen ꝛc. an gemeinschaftl. Mauer oder d. Grenze 82; Recht des an eine bestehende Brandmauer Anbauenden 95; Dachgesimse über die Eigenthumsgrenze reichend 99; Rücksichtsnahme auf die Nachbargebäude bei der Ausmündung der Schornsteine 162; Anlegung von Schornsteinröhren in gemeinschaftl. Brandmauern 173.
Niederreißung von Gebäuden, gefahrdrohender 66, 150; bei Bränden 151. S. auch **Abbruch** und **Abreißung**.
Nischen in Scheidewänden 97; in Brandmauern 172.
Nivellements der Straßen, deren Anfertigung bei größeren Baulinien 140; Entschädigung wegen Veränderung 49, 144.
Nuß-Darren 169.

O.

Oberlichter 99, 100.
Obst-Darren 167.
Oeffentliche Gebäude, Höhe 75.
" **Plätze** 35, 40, 46, 52, 53, 67, 146
Oeffnungen in Scheidewänden 97; in Brandmauern innerhalb eines Gebäudes, Verschluß 98; metallene Verschlüsse bei Gebäuden von besonderer Feuergefährlichkeit 101; in der Scheidewand zwischen Wohn- und Scheuer-Raum 102; Licht-, Thür- u. dgl. Ö. s. d.
Oekonomiegebäude an Straßen 67, 153.
Oele 173.

Ofen, Setzen derselben 113; feuersichere Unterlage (Ofensteine) 158; mit oder ohne Rost 159; O. u. Ofen-Rohr, Entfernung v. Holztheilen 159 und 160; in Trocken-Kammern 171. S. auch **Rauchröhren**.
Offenes Bausystem 175.
Ordnungen, polizeiliche in Bausachen 25, 138.
Ortsbaupläne, umfassendere 29; nähere Vorschriften wegen deren Errichtung 29—33, 139, 140; Offenlegung 31; wiederholte 141; Mittheilung an die Betheiligten 33, 140; Abänderungen 33, 140; Bestandtheile ders., bezhw. Nachträge dazu 33, 138; Bekanntmachung 138; Kosten der Anfertigung 128; Berücksichtigung der Friedhöfe 156; Bauen außerhalb des Ortsbauplans 51, 83, 145, 157.
„ **-Durchfahrten**, im Zuge der Kunststraßen 53, 147.
„ **Statuten**, Allgemeines 25; Errichtung und Abänderung 25, 138; deren Befolgung 88, 130; Dispense davon 122; Verhältniß zu Gesetzen u. B.-OO. 135; Zusammenstellung der ihnen in d. a. B.-O. überwiesenen Materie 136.
„ **Straßen**, Verpflichtung der Gemeinden zur Herstellung und Unterhaltung 53; was zu ihrer Herstellung gehört 53, 146. S. auch **Straßen**.

P.

Pavillon-Bausystem 175.
Pech 173.
Petroleum 173.
Pfetten, in d. Nähe von Feuerungsanlagen 159; in Brandmauern 172.
Pfosten in d. Nähe eines Feuerungsraumes 159.
Pfuhlgruben an Straßen 80; Entfernung v. gemeinschaftl. Mauer u. d. Grenze 82.
Pilaster 68, 153.
Pissoirs 77, 154; nicht in Winkel zu leiten 80.
Phosphor 173.
Photogen 173.
Pläne s. Baupläne.
Plätze, freie, Bedacht auf deren Anlegung 141; öffentl., Verpflichtung der Gemeinden zur Herstellung und Unterhaltung 52 u. 53; was zur Herstellung gehört 53.
Planken-Zäune 64.
Polizei-Behörde, Befugniß zu Zwangsmaßregeln betreffs Umänderung oder Abreißung von Gebäuden 131.
Polizeiliche Ordnungen in Bausachen 25.
Polizei-Verwaltungs-Behörde, Competenz zu besonderen baupolizeilichen Anordnungen 26, 138; durch die Kreisämter repräsentirt 112.
Privatrechte, ob durch die a. B.-O. begründet 24, 141, 142; Dritter, durch die polizeil. Genehmigung nicht alterirt 124.
Privatstraßen 62, 146, 149.
Provinzial-Ausschuß 64, 69, 150, 181.

Q.

Quer- und Länge-Profilen v. Straßen 140.
Quer-Straßen 40, 55, 147.

R.

Räumlichkeiten, Angabe ihres Zweckes in d Bauplänen 116.
Rasen als Dachbedeckung 174.
Rauch-Abzugs-Röhren, ins Freie gehende 160.
„ -Ausmündung in Schornsteine 160.
„ -Kammern 166.
„ -Klappen 160.
„ -Röhren der Oefen 2c. 160; d. Schornsteinen 161—165.
Rauhbau, Anzeige seiner Beendigung 127, 182.
Rechte des Bauenden 23.
Rechtwinkelige Stellung der Gebäude 65.
Redactionsrecht der Regierung 28.
Regen-Wasser, Ableitung von Häusern und Hofraithen 76.
Reichs-Baubeamten 118, 128.
Reinigung der Straßen 53, 152.
Reule 79, 155.
Riegelholz in der Nähe eines Feuerungsraums 159.
Rinnen der Straßen 57, der Trottoirs 76.
Risalite 68, 153.
Röhren zu Luftheizungen 166.
Rückwirkende Kraft der a. B.-O. 64. S. auch **bestehende** Bauten 2c.

S.

Säulen 69.
Salpeter 173.
Schacht-Oeffnungen 108.
Schaubuden 64, 150.
Scheidewände, an Stelle von Brandmauern 96; zwischen Wohn- u. Scheuer-Raum 102; bei Theilung v. Gebäuden 103.
Scheuern an Straßen 67, 153; Scheuer- u. Wohnraum unter einem Dach 101, 173; Thüren 153.
Schiefer 174.
Schienenstrang, äußerer 84.
Schilf zum Eindecken 174.
Schindel, Verkleidungen 104, 174; zum Eindecken der Gebäude 175.
Schlaf-Räume 109.
Schmieren 173.
Schmutzwasser, dessen Einleitung in Winkel 79.
Schornsteine, Allgemeines 160; zu größeren Feuerungen mit eis. Schiebern u. Klappen zu versehen 159; Material 162; Anlage für stärkere Feuerungen 162; Schleifen der Sch. 161; -Pfeiler 161; Höhe 161; Ausmündung 162; Erhöhung durch Eisen- oder Thon-Röhren 162; -Aufsätze (Hüte) 162; -Busen 163; weite oder besteigbare 163; enge od. russische das.; Reinigen 164; Verwendung von Röhren aus Guß; od. Schmiede-Eisen gebranntem Thon x. 165; Deckung der Sch. 165; Sch. in Brandmauern 172; in gemeinschaftlichen Mauern 173; in Scheidewänden 97.
Schornstein-Feger, Vorrichtungen für sie, an und auf den Dächern 164.
Schuppen 105, 174.
Schutzbretter an Dächern 107.
Schwefel und **Schwefelkohlenstoff** 173.
Schwellen in der Nähe von Feuerungsanlagen 159; in Brandmauern 172.
Senkgruben 76.
Sicherheits-Vorkehrungen bei Bauausführungen und Abbruch von Gebäulichkeiten 66.
„ Vorrichtungen bei Treppen-, Keller-, Schacht- und Aufzugs-Oeffnungen 108.
Selbstständigkeit der Bauten 158.
Situationspläne, den Baugesuchen beizufügen 177.
Sockel, deren Vorspringen vor die Straßenfluchtlinie 68; bei Wohngebäuden mit Fachwerkswänden 90; Höhe über der Erde od. dem bekannten höchsten Wasserstand 91.
Sockel-Schichte, Versetzung der ersten 127.
Souterrains 109.
Spritzenhäuser 153.
Staats-Baubeamten 118, 128, 179.
„ -**Straßen**, Gebäude daran 117, 156, 179.
Stadt-Baumeister, Betheiligung bei Privatbauten 115, 176.
Stallgebäude an Straßen 67, 153.
Ställe, Ausfluß daraus 78.
Steigeisen auf Dächern 163.
Stein, Bedachung damit 174.
Stempelfreiheit der Bausachen 128.
Stockwerke, Zahl und Höhe 175, in gebrochenen Dächern 70, Aufführung neuer 176.
Stoffe, leicht entzündliche x. Aufbewahren größerer Mengen davon in einem Gebäude 101, 173.
Strafen 131, 183.
Straßen, Breite 34; einseitig bebaute 34, 142; Verpflichtung der Gemeinden zur Herstellung und Unterhaltung 52; Voraussetzung ihrer Eröffnung und Herstellung 54, 147; provisorische Herrichtung einer solchen durch die Gemeinde 55; Verzögerung der Herstellung einer Straße, Rechtsmittel 147; Geradleitung der St. 141; Reinigung und Wiederherstellung durch den Bauherrn 152. S. auch **Ortsstraßen**.
„ -**Anlagen**, Beitragspflichtigkeit der Angrenzer 57, 58, 148.
„ -**Beleuchtung** 146.
„ -**Fluchtlinien**, Festsetzung durch den Gemeinde-Vorstand 29; Offenlegung des Plans 31; Abänderungen 33; Verhältniß zu den Baufluchtlinien 33; Kosten ihrer Feststellung 128; Folgen u. Wirkungen ihrer Festsetzung 35, 142. S. auch **Fluchtlinien** u. **Baufluchtlinien**.

Straßen-Gelände, Expropriation desselben 35; Einfriedigung und Fortbenutzung dess. durch den Eigenthümer bis zur Expropriation 35, 36; stückweise Erwerbung desselben durch die Gemeinde das.
„ -**Gossen**, Ueberbrückung 76.
„ -**Höhe**, Kosten ihrer Feststellung 128.
„ -**Wasser**, Ableitung 53, 55, 147.
Stroh 173; Eindeckung der Gebäude damit 174.
„ -**Büschel** zum Unterlegen von Dachziegeln daselbst.
Stubenöfen 113, 159.
Symmetrische Eintheilung der Fenster und Thüren 175.

T.

Taback-Darren 169.
Talg 173.
Technische Vorschriften, allgemeine auf Grund der a. B.-O. 88.
„ Hilfsbehörden der Kreisämter 112.
Techniker bauverständiger, von der Localpolizeibehörde zuzuziehen 112.
„ zur speciellen Ueberwachung eines einzelnen Bauwesens besonders bestellt 112.
Technische Begutachtung der Baugesuche 117, 179.
Terpentin-Oel 173.
Theater-Thüren 153.
Theer 173; -**Pappe** 174.
Theilung von Gebäuden 103.
Thoren und **Thüren** nach der Straße aufgehende 68, 153.
Thren 173.
Thür- und Licht-**Oeffnungen** an den Außenwandungen der Gebäude 107, 175; in Brandmauern 172.
Tragsteine 158.
Traufseite der Gebäude 67.
Treppen an den Außenseiten der Gebäude 105, 174; Oeffnungen 108.
Tribünen 150.
Trocken-Räume 170.
Trocknen mit künstlicher Wärme 173.
Trottoirs, Berücksichtigung bei der Straßen-Breite 34, 142; Breite 146; Herstellung und Unterhaltung durch die Angrenzer 58, 148; -Rinnen 76.
Tuffstein-Röhren bei Schornsteinen 164.

U.

Ueberwachung der Bauwesen durch die Localpolizeibehörde 111.
Uebertragbarkeit der Baugenehmigung 125.
Umänderung vorschriftswidriger Bauten im Zwangsweg 131; U. eines Dachstuhls 177.
Um- oder **Ausbauten** bestehender Gebäude, welche die neue Baufluchtlinie nicht einhalten 46, 142.
Umfangswände der Gebäude 89, 171; der Gebäude ohne Feuerungsanlage 89; U. aus Holz 89.
Umfangsmauern aus Lehmsteinen oder gestampfter Erde 91.
Umfassungsmauern, feuersichere 101.
Unabänderlichkeit der Baupläne und Baulinien, von den Grundeigenthümern nicht zu verlangen 141, 142.
Unbebautes Gelände 37; Abschätzung 45, 144.
Unrichtige Angaben in d. Baugesuchen ꝛc. 116.
Unterfangen (Unterfahren) d. Fundamente 177.
Untermauern der Gebäude 176.
Untersagung vorschriftswidr. Bauten 111.
Unterschreibung der Baupläne 116, 178.
Unterschwellen der Gebäude 177.
Unüberbaute Grundstücke. Einfriedigung 87.
Unwirksam-Werden einer Baugenehmigung, durch unrichtige Angaben 116; durch verzögerte Ausführung 125.

V.

Veränderungen des genehm. Bauplans 126
Verbreiterung der Straßen 148.
Verdachungen 68.
Verdeckende Abschlüsse v. Düngerstätten ꝛc. 80
Verfehlungen gegen die Bauvorschriften 131, 183.
Vergitterung der Fenster in Brandmauern 100; der Kamine 165.
Verkleinerung der Gebäude 177.
Vermuthung für die Baufreiheit 26.

Verordnungen, Dispense davon 122; die Baufreiheit beschränkende außer der a. B.-O. 134; Verhältniß zu Ortsstatuten u. Localpolizeireglements 135.
Verputz, feuersicherer 89, 171.
Verputz-Arbeiten, deren Beginn 127.
Verrichtungen, besonders feuergefährl. 101, 173.
Verschlüsse der Thür- und Licht-Oeffnungen an d. Außenwandungen der Gebäude sowie an den Dachöffnungen 107; Dispens 175.
Vertical-Durchschnitte der Gebäude 178.
Verzögerung des Baubescheids 121, 126; der Bauausführung 125.
Viehställe, Entfernung v. d. gemeinschaftl. Mauer oder der Grenze 82.
Vollendung (Fertigstellung) eines Baues 127, 182.
Vorgärten 34, 141.
Vorhöfe 141.
Vorkamine 159, 164.

W.

Waarenkästen 68.
Wände, Rücksichtsnahme auf deren Trockenheit 89.
Waldsaamen-Darren 169.
Waldungen, Bauten darin 157.
Walmen 99, 175.
Wandschränke in Brandmauern 172.
Wandungen, Gebäude ohne feste W. 105.
Warnungszeichen 152.
Waschkessel 167.
Wasenplätze, Bauten an solchen 83, 157.
Wasser, Bauten an öffentlichen W. 83; von Hofraithen 55, 76, 148; von Straßen 53, 55, 57, 148.
Wasser-Heizungen 167.
" **Leitungen**, Entfernung von gemeinschaftl. Mauern u. der Grenze 82.
Wege, unterirdische 63.
Weingeist 173.
Wetterdächer 68.
Winkel zwischen zwei Gebäuden, Einrichtung 79, 155; Abschluß gegen die Straße 80; todte W. in Straßen 142.
Wohnbezirk, Verbot von Bauten außerhalb des geschlossenen 83, 157.
Wohngebäude, in d. Nähe von Friedhöfen 83, 156; mit Fachwerkswänden, deren Sockel 90; Genehmigungspflichtigkeit 113.
Wohn- und Scheuer-Raum, unter einem Dach 101, 174.
Wohn-, Schlaf- u. Arbeits-Räume, wie anzulegen 109, 175.
Wohnungen, ganz od. zum Theil **unter der** Erde 109.

Z.

Zerstörung, umfassende eines Ortes durch Brand rc. 29, 119, 139, 180.
Ziegelplatten 174.
Zufahrten bei Bauten außerh. d. angelegten Ortsstraßen od. des Ortsbauplans 55.
Zugänglichkeit der Gebäude für die Feuerlösch- u. Rettungs-Anstalten 81, 155.
Zurücknahme der Baugenehmigung 116.
Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baufluchtlinie 68.
Zusammenwölben der Schornsteine 163.
Zwangsmaßregeln bei ohne Erlaubniß oder vorschriftswidrig errichteten Bauten od. Anlagen 131.
Zwerghäuser 70, 177.
Zwischenraum, nöthiger, zwischen Vorder- und Hintergebäuden 81, 156.
Zwischenwände mehrerer Schornsteine 160.

Pfoff, Friedrich

Die allgemeine Bau-Ordnung für das Grossherzogthum Hessen ...herausgegeben von Friedrich Pfoff

Bd.: 1

Mainz 1892